

Ruimtelijke onderbouwing

Herontwikkeling erf Eikelhofweg 5 Olst



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

[Onze vestigingen](#)

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Datum: 13 september 2023

© 2023 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt..

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Huidig planologisch regime	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Planbeschrijving.....	8
3	Beleidskaders	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid.....	14
3.3	Provinciaal beleid, Omgevingsvisie en - verordening	16
3.4	Regionaal beleid	26
3.5	Gemeentelijk beleid.....	28
3.6	Conclusie.....	31
4	Waardentoets	32
4.1	Inleiding	32
4.2	Natuurwaarden	32
4.3	Archeologische waarden	34
4.4	Cultuurhistorie.....	34
4.5	Water	34
4.6	Conclusie.....	37
5	Milieuaspecten.....	38
5.1	Inleiding	38
5.2	Bodem	38
5.3	Geluid	38
5.4	Luchtkwaliteit	39
5.5	Externe veiligheid	40
5.6	Bedrijven en milieuzonering.....	42
5.7	Veehouderij en geurhinder	43
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44

5.9	Leidingen	44
5.10	Verkeer en parkeren	44
5.11	Conclusie.....	45
6	Uitvoerbaarheid	46
6.1	Inleiding	46
6.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	46
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
6.4	Economische uitvoerbaarheid	46
6.5	Conclusie.....	47

Bijlagen:

- Erfontwikkeling Eikelhofweg 5, Landschappelijk inpassingsplan
- Quicksan Wet natuurbescherming Eikelhofweg 5, Olst
- Digitale watertoets
- Uitgangspuntennotitie waterschap
- Rapport verkennend en nader (asbest)Bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5707, Eikelhofweg 5 - Olst

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het erf Eikelhofweg 5 ligt aan de rand van de kern Boskamp, aan de zuidwestzijde. Op het erf is één verouderde woning aanwezig en aan de achterzijde staat een relatief grote schuur. De eigenaren zijn voornemens om het erf te herontwikkelen. De huidige woning wordt hierbij grondig verbouwd, of gesloopt en nieuwgebouwd en er wordt een nieuw bijgebouw direct aan de achterzijde gerealiseerd. De grote schuur op het achtererf wordt gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte om hier één nieuw gebouw te realiseren, bestaande uit twee wooneenheden met bergingen. Het betreft levensloopbestendige woningen die goed bereikbaar zullen zijn voor de lokale bevolking en de doorstroming op de woningmarkt kunnen bevorderen. Het aangepaste erf wordt landschappelijk ingepast.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eikelhofweg, direct aan de zuidwestkant van de kern Boskamp. Het perceel is kadastraal bekend Olst, sectie E, nummer 3833. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop weergegeven de ligging van het plangebied, welke roze is omljnd.

1.3 Huidig planologisch regime

De voorgenomen ontwikkeling is grotendeels gelegen binnen het bestemmingsplan 'Boskamp' (het erf zelf), en het 'Parapluplan Parkeren'. Het bestemmingsplan 'Boskamp' is vastgesteld op 27 februari 2017. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen' en de aanwezige woning ligt binnen een 'Bouwvlak'. Aan de westzijde geldt de bestemming 'Tuin'. Tevens geldt grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 4,5 m'. Figuur 2 bevat een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Boskamp'.

Het voorgenomen plan past niet binnen dit geldende bestemmingsplan. Ter hoogte van de schuur, waar twee nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd, is nu geen bouwvlak aanwezig waarbinnen twee wooneenheden (met bergingen) gerealiseerd mogen worden.



Figuur 2: Weergave noordzijde plangebied (en direct omliggend gebied) op verbeelding bestemmingsplan 'Boskamp' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Op het zuidelijke deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 april 2021. De gronden aan de zuidkant hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (zie figuur 3).



Figuur 3: Weergave zuidzijde plangebied (en direct omliggend gebied) op verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt daarbij getoetst aan dit beleid. Hoofdstuk 4 bevat een waardentoets. Hieruit blijkt welke waarden er in het plangebied aanwezig zijn en of deze worden aangetast door de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt tot slot ingegaan op de ruimtelijke, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie weergegeven en wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Huidige situatie

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eikelhofweg, aan de zuidwestkant van de kern Boskamp. Het erf vormt visueel de dorpsentree van deze kant van Boskamp. Op het erf is momenteel veel verharding aanwezig, een verouderde woning en een grote schuur. De zuidzijde van het plangebied is in gebruik als weide. Aan deze zuidzijde grenst het plangebied aan een kwekerij/groothandel.



Figuur 4: Luchtfoto van het erf aan de Eikelhofweg 5 in Boskamp.

In figuur 5 zijn foto's van het plangebied en de directe omgeving opgenomen.



Zicht vanaf plangebied op huidig woonhuis en Eikelhofweg.



Zicht op plangebied richting Eikelhofweg.



Achterzijde van het plangebied, zicht richting Wethouder W.A. Boerkampweg.



Zicht vanaf Eikelhofweg richting het plangebied.

Figuur 5: Foto's van het plangebied en de directe omgeving.

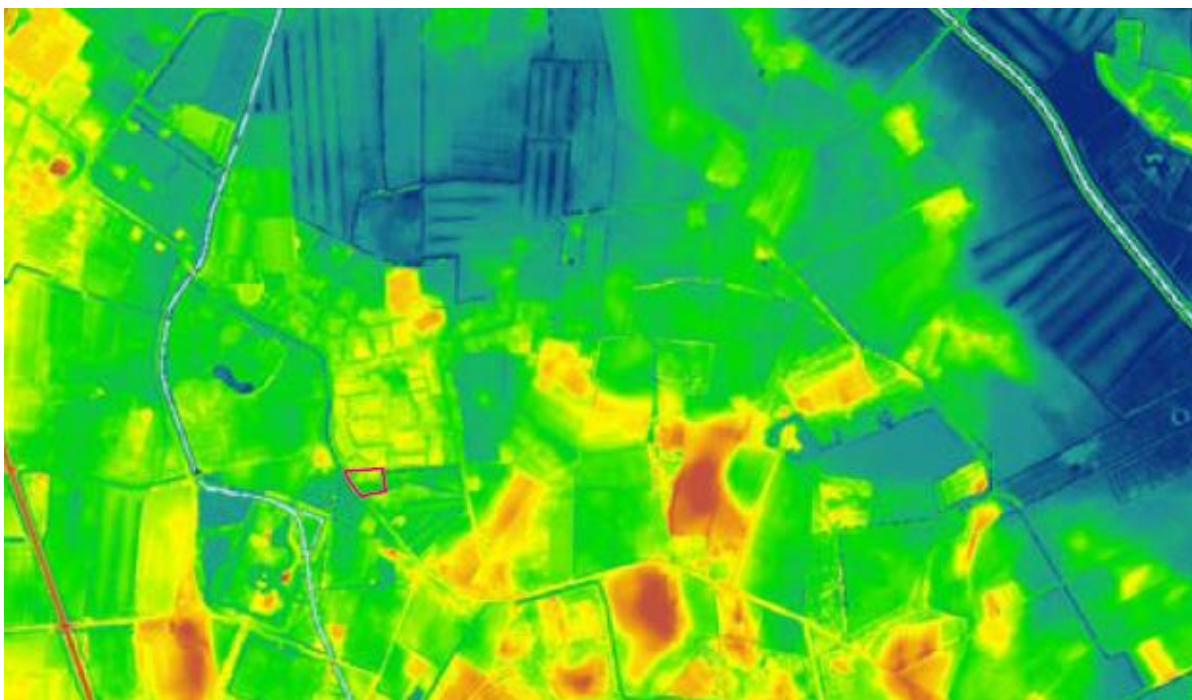
Beschrijving van de landschappelijke karakteristiek van Boskamp

Boskamp ligt ten oosten van de kern Olst, omringd door een veelzijdig landschap. Boskamp zelf is ontstaan op een stuk bosontginning. Na de ontginning bouwde men er een kasteel met kerk, welke nu de kern van Boskamp vormen. Hier vandaan is Boskamp verder uitgegroeid tot kerkdorp. De wegen Boskamp en Wethouder W.A. Boerkampweg vormen van oudsher de dragers van de dorpsstructuur. Nieuwe woningen vestigden zich aan deze twee wegen waarna later ten noorden van de Boskamp het dorp verder werd uitgebreid met kleine wijkstructuren (zie de historische kaart van 1950 in figuur 6). Na circa 1985 werd ook ten zuidwesten het dorp verder uitgebouwd.



Figuur 6: Weergave historische kaart 1950 van Boskamp en omgeving (met de ligging van het plangebied roze omljnd weergegeven).

Boskamp ligt op het dekzand, de hoger gelegen zandgronden. Ten westen grenst het rivierengebied van de IJssel met de oeverwallen. Aan de oostzijde liggen de lager gelegen beekdalen (zie hoogtekartaart in figuur 7). De zandgronden zijn hoog en droog en vormen daarmee een ideale plek om te huisvesten. De dekzandruggen zorgen voor een wisselend landschapsbeeld. Kleine bospartijen, lange wegen met beplanting aan beide zijdes, landgoederen met lange zichtlijnen en (boeren)erven verspreid door het landschap. De wegen volgen de glooiingen van het landschap wat zorgt voor organische vormen.



Figuur 7: Weergave hoogtekarte van Boskamp en omgeving (met de ligging van het plangebied roze omlind weergegeven).

De Eikelhofweg, welke in noordelijke richting verder uitloopt in de Koekoeksweg, vormt de oost/west-verbinding tussen Olst en buurschap Eikelhof, met Boskamp middenin. De Eikelhofweg betreft een weg met karakteristieke laanbepanting van beuken. Het erf aan de Eikelhofweg 5 vormt visueel de entree van Boskamp, maar andersom ook de entree van het buitengebied. Hierdoor vormt het erf een overgang tussen deze twee gebieden. De woonwijk, grenzend aan de noordzijde van het erf aan de Eikelhofweg 5, heeft een eigen oriëntatie met een duidelijke scheidingslijn. Het erf richt zich op de Eikelhofweg en het gebied daaromheen.

2.2.2 Voorgenomen plan

Het erf aan de Eikelhofweg 5 wordt herontwikkeld. De huidige woning wordt hierbij grondig verbouwd, of gesloopt en nieuwgebouwd en er wordt een nieuw bijgebouw direct aan de achterzijde gerealiseerd.

De grote schuur op het achtererf wordt gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte om hier één nieuw gebouw te realiseren, bestaande uit twee wooneenheden met bergingen. Het betreft levensloopbestendige woningen die goed bereikbaar zullen zijn voor de lokale bevolking en de doorstroming op de woningmarkt kunnen bevorderen.

2.2.3 Inrichtingsplan

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het voorgenomen plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke is bijgevoegd ('Erfontwikkeling Eikelhofweg 5, Landschappelijk inpassingsplan'). Hierna is dit landschappelijk inpassingsplan op hoofdlijnen weergegeven.

Het nieuwe woonvolume wordt op het achtererf gerealiseerd. De nieuwe volume bestaat uit een schuurwoning met twee wooneenheden, inclusief bergingen. Via een nieuwe lange oprit aan de noordzijde is de schuurwoning

te bereiken. Op het voorerf wordt de huidige woning verbouwd of herbouwd. Door aan de zuidzijde van beide opritten een solitaire boom aan te planten, wordt een geleidelijke overgang gemaakt tussen de bestaande bomenrij en het dorps karakter.

Middels inheemse beplanting worden de drie verschillende wooneenheden van elkaar gescheiden en heeft ieder zijn eigen tuin. De tuinen worden georiënteerd op het zuiden en lopen over in een kruidenrijk grasland. Aan de randen van de woonpercelen worden enkele solitaire bomen aangeplant die de grenzen van de privé-tuinen weergeven. Daarnaast worden er nog enkele fruitbomen aangeplant, wat maakt dat nieuwe erf landschappelijke wordt ingepast, passend bij de bestaande structuren en karakteristieken van het landschap.

De aangrenzende weide wordt ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel waardoor de overgang tussen het buitengebied en het dorp nog meer naar voren komt. Dichte groenstructuren worden vermeden waardoor er een luchtig ruimtelijke erf ontstaat wat in verbinding staat met zijn omgeving.

In figuur 8 is de overzichtstekening van het landschappelijke inpassingsplan weergegeven.



Figuur 8: Weergave landschappelijk inpassingsplan.

Beplantingsplan

Ten behoeve van het plan is een beplantingsplan opgesteld. Deze is opgenomen in het bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan 'Erfontwikkeling Eikelhofweg 5, Landschappelijk inpassingsplan'.



www.eelerwoude.nl

3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat in de komende jaren voor een aantal opgaven van nationaal belang. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) stelt dat grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw Nederland flink zullen veranderen. Deze opgaven moeten benut worden om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden. De NOVI biedt perspectief om de grote opgaven aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. In de NOVI wordt gesproken over een 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI beschrijft enerzijds een toekomstperspectief met ambities en anderzijds de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven. Deze opgaven zijn het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze vier prioriteiten zijn beleidskeuzes gemaakt:

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

Om de beleidskeuze weloverwogen te maken worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven, namelijk:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling die geen inbreuk maakt op nationale belangen. Het realiseren van twee nieuwe wooneenheden op een erf aan de rand van de kern Boskamp, waarbij het erf landschappelijk wordt ingepast, past binnen de NOVI.

3.2.2 Barro en Bro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS/NNN, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (bij besluit van 21 april 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd in verband met de aanpassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In het voorliggende plan wordt de realisatie van twee nieuwe wooneenheden planologisch mogelijk gemaakt, evenals het verbouwen en/of herbouwen van een bestaande woning. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Zo wordt de ontwikkeling van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling gezien (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. Het onderhavige plan heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro.

3.2.3 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van het Rijksbeleid. Vanuit relevante beleidsdocumenten werken geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks door op het voorgenomen plan.

3.3 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie en -verordening

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie. Het plan is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De twee grote thema's van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

De provincie heeft een hoofdambitie, zorgen voor een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met daarbij een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Herstructurering: Er wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's, dorpen en steden worden gestimuleerd om hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Hoofdinfrastructuur: Investeren in wegverkeer: trein, fiets, waar veiligheid en doorstroming centraal staan.
- SER-ladder: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik toepassen bij bebouwing door hantering van de 'SER-ladder'. Deze methode maakt eerst het gebruik van de ruimte, die wordt geoptimaliseerd, daarna de wordt toepassing van meervoudig ruimtegebruik onderzocht, vervolgens de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden. Hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Plannen: Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.3.1 Actualisatie Omgevingsvisie- en verordening

Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld, evenals de actualisatie van de verordening. Daarmee staat onder andere ook de herbegrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Natuurnetwerk Nederland (NNN) vast. Binnen de begrenzing van de NNN heeft de provincie de gronden opgenomen die nodig zijn om de doelen te halen voor Natura 2000. Voor de begrenzing van de ontwikkelopgave Natura 2000 heeft de provincie gebiedsdocumenten en maatregelkaarten laten opstellen. Voor het realiseren van de NNN en de Ontwikkelopgave Natura 2000 zijn landbouwgronden nodig. Deze gronden worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe natuur of om maatregelen te nemen voor de naastgelegen natuurgebieden. Deze maatregelen zorgen veelal voor vernatting van de gronden en/of hebben betrekking op minder of geen bemesting. Hierdoor worden deze gebieden minder of ongeschikt voor de landbouw.

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Met de vaststelling van het nieuwe Omgevingsbeleid is invulling gegeven aan de:

1. verdieping van de thema's energietransitie, logistiek, agro & food, bestaand bebouwd gebied en ondergrond;
2. verruiming van de mogelijkheden voor het (onder voorwaarden) toekennen van een woonbestemming aan permanent bewoonde recreatiewoningen;
3. aanpassing van de Omgevingsvisie aan de huidige tijd met het verleidelijke verhaal van Overijssel. Hoe ziet Overijssel er in 2030 uit, met doorkijk naar 2050?;
4. verwerking van reeds genomen PS besluiten over de onderwerpen ADT/TBT, drinkwater/grondwaterbeleid, landgoederen, cultuurhistorie (CHW-kaart), mobiliteit, natuur, ondergrond, ruimtelijk economisch beleid, veiligheid en gezondheid (modernisering milieubeleid), water, luchtvaartbeleid, rode draden duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit, bestuursfilosofie, instrument reprogrammeren, instrument ladder duurzame verstedelijking;
5. uitvoering in de context van 'de andere overheid' en de participatiesamenleving.

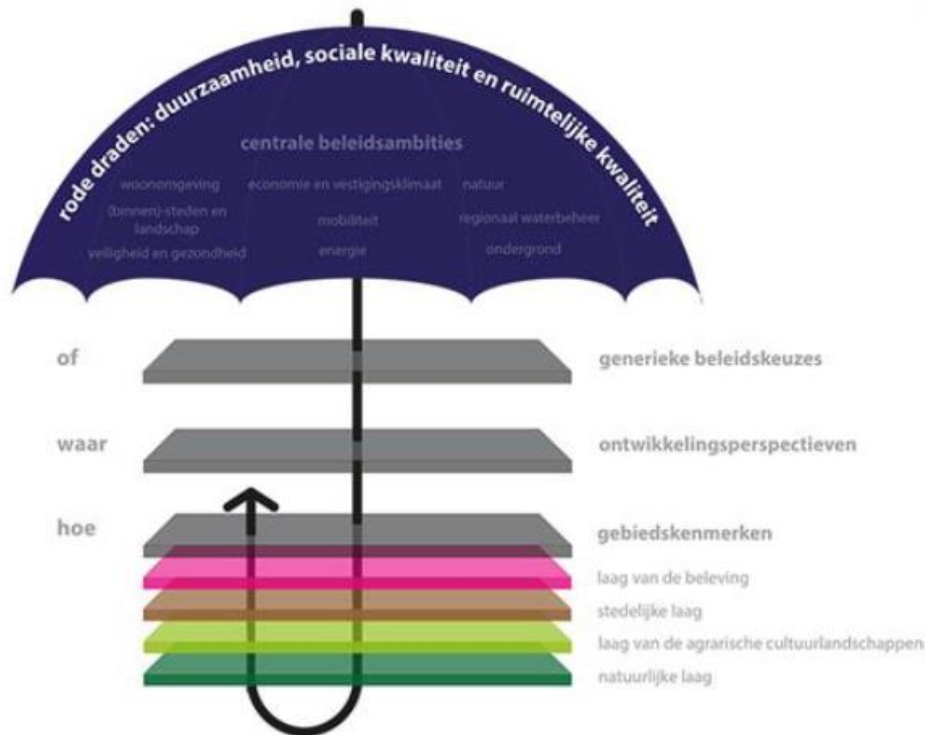
Vervolgens is de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de eisen van de nieuwe Omgevingswet. Dat heeft de provincie 'beleidsarm' gedaan: eerder vastgesteld beleid is verwerkt in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie heeft de provincie een beperkt aantal aanpassingen doorgevoerd.

3.3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 9). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

De volgende niveaus komen aan de orde:

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.



Figuur 9: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Het uitvoeringsmodel vraagt bij nieuwe ontwikkelingen dus eerst te kijken naar het niveau van generieke beleidskeuzes. Hierbij gaat het om de normen van de SER-ladder, de EHS/NNN, externe veiligheid, ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, waterveiligheid etc.

M.b.t. het voorliggende plan zijn met name de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) en 2.14.4 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - a. 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;
 - b. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - a. dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
 - b. dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Het voorliggende plangebied ligt conform de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in stedelijk gebied, in 'bestaand bebouwd gebied'. Het betreft gronden binnen de kern Boskamp, die benut kunnen worden voor stedelijke functies. Het voorliggende plan betreft een herontwikkeling/transformatie van stedelijk gebied, waarbij een relatief grote schuur wordt gesloopt en op ongeveer dezelfde plek een schuurwoning (bestaande uit twee wooneenheden) wordt gerealiseerd. Ook wordt een bestaande woning verbouwd/herbouwd. Het voorliggende plan legt geen extra beslag (bouwen en verharden) op de 'groene omgeving' en past daarmee binnen artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

- 1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
- 2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
- 3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
- 4. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Toetsing van het initiatief aan de artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 'Erfontwikkeling Eikelhofweg 5, Landschappelijk inpassingsplan'.) waarin is onderbouwd dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Met het plan worden twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd binnen één volume. Het betreft levensloopbestendige woningen, waar maatschappelijk behoefte aan is.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast, waarbij een geleidelijke overgang wordt gerealiseerd tussen bebouwde kom en buitengebied. Er worden inheemse soorten beplanting gebruikt, aansluitend aan de omgeving en de natuurlijke standplaats. De inrichting van het plangebied is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken zoals weergegeven in de Omgevingsvisie Overijssel. In het vervolg van deze paragraaf is onderbouwd hoe verder toepassing is gegeven aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie, hoe het plan past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief, op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering en dat het plan past binnen de gebiedskenmerken zoals weergegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voorliggende plan in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In de gemeentelijke Woonvisie 2022-2025 is opgenomen dat er tot 2030 1000 tot 1200 woningen gebouwd moeten worden. Tegelijkertijd ziet de gemeente dat de harde plancapaciteit (aantal woningen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld) de afgelopen jaren flink gedaald is door de realisatie van woningen enerzijds en

de geringe aanwas van nieuwe plannen anderzijds. In 2021 is de nog beschikbare harde plancapaciteit gedaald tot onder de 200 woningen. Daarnaast zijn er voor grotere woningbouwlocaties weinig bestemmingsplannen concreet in voorbereiding, en is de zachte voorraad (bestemmingsplan in voorbereiding) gedaald tot circa 100 woningen. De komende jaren dreigt een gat te ontstaan in de woningbouwproductie. Dat betekent dat de versnelling van woningbouw als prioriteit met stip op nummer één moet staan, om niet al direct bij de start een achterstand op te lopen in de ambitie. Voor een flexibel en evenwichtig aanbod in de kleine kernen en buurtschappen, de leefbaarheid en behoud van jongeren, is het van belang dat ook daar woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarom is bij de realistische trend uitgegaan van een streefaantal van ca nieuwe 200 woningen voor de periode 2021 – 2030 in kleine kernen en buurtschappen. Voor het dorp Boskamp geldt dat dit een duidelijke samenhang vertoont met de ontwikkeling van het dorp Olst. Zo kan het dorp Boskamp bijdragen aan de woonopgave van Olst. Bovendien is ervan uit het dorp Boskamp ook een structurele behoefte aan woningbouw.

Het voorliggende plan draagt bij aan het behalen van de doelstelling om 1000 tot 1200 woningen te realiseren tot 2030. De te realiseren twee nieuwe levensloopbestendige wooneenheden voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor een lokale concrete behoefte naar woonruimte.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.14.4 Overstroombaar gebied

Het plangebied ligt tot slot in 'Overstroombaar gebied', binnen het dijktraject van de IJssel. Ruimtelijke plannen voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende plan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd (artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening). Het voorliggende plangebied ligt op ruime afstand van de IJssel, op meer dan 2 kilometer. Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en daardoor zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Het voorliggende plangebied zal daarmee niet als eerste onder water lopen. In het voorliggende plangebied, worden twee extra wooneenheden gerealiseerd, voor (in beginsel) zelfredzame mensen. Bij overstroming zal de maximale waterdiepte 0,5 tot 1 meter zijn (weergegeven op de Risicokaart, www.atlasleefomgeving.nl). In geval van overstroming zal er redelijkerwijs voldoende tijd zijn om te evacueren. Het plangebied is daarbij goed bereikbaar, via de Eikelhofweg. Via deze weg kan worden gevlucht naar het oosten, waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is. Extra maatregelen en/of voorzieningen zijn hier dan ook niet noodzakelijk.

Geconstateerd wordt dat het voorliggende plan aangaande de generieke beleidskeuzes niet op belemmeringen stuit.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Het beleid voor de ontwikkelingsperspectieven is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat een voorziene ontwikkeling past binnen de vastgestelde ontwikkelingsperspectieven.

Het voorliggende plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken' (zie figuur 10).

De 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. 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).

Binnen het ontwikkelperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is het toegestaan om voor de lokale behoefte woningen te realiseren, waar in dit initiatief sprake van is. Er is ruimte voor groen gereserveerd en het plan is passend binnen het watersysteem (deze hoeft niet aangepast te worden). De woningen worden ook duurzaam (bijvoorbeeld gasloos) gebouwd.



■ Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

■ Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Figuur 10: Weergave ontwikkelingsperspectieven in en rond het plangebied, waarbij de ligging van het plangebied met rode icoon is aangegeven (Bron: Omgevingsvisie Overijssel).

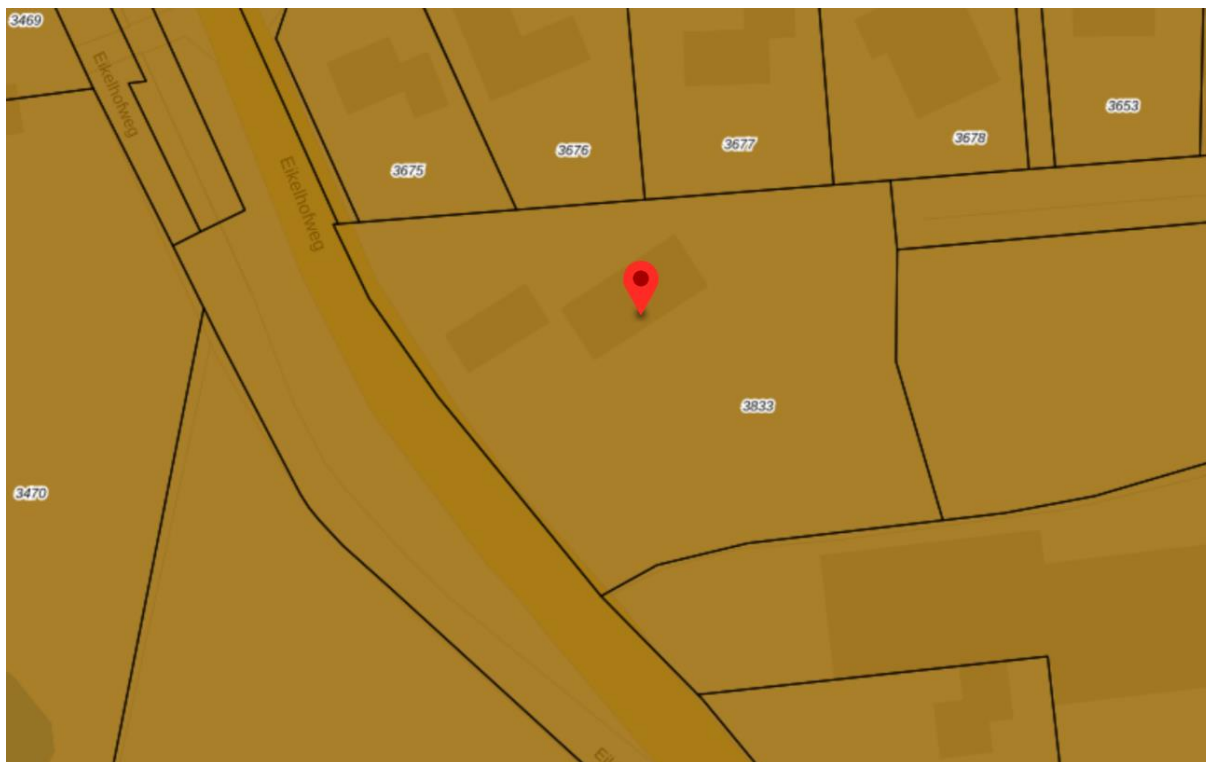
3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een (bestemmingsplan)regeling conform deze normerende uitspraken. Wanneer in het beleid richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het (bestemmings)plan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een (bestemmingsplan)regeling conform deze richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

Het plangebied aan de Eikelhofweg 5 ligt in een dekzandvlakte en ruggen-gebied (zie figuur 11). De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.



■ Dekzandvlakte en ruggen

Figuur 11: Weergave kaart natuurlijke laag ter plaatse van het plangebied, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel).

Normierend uitgangspunt:

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

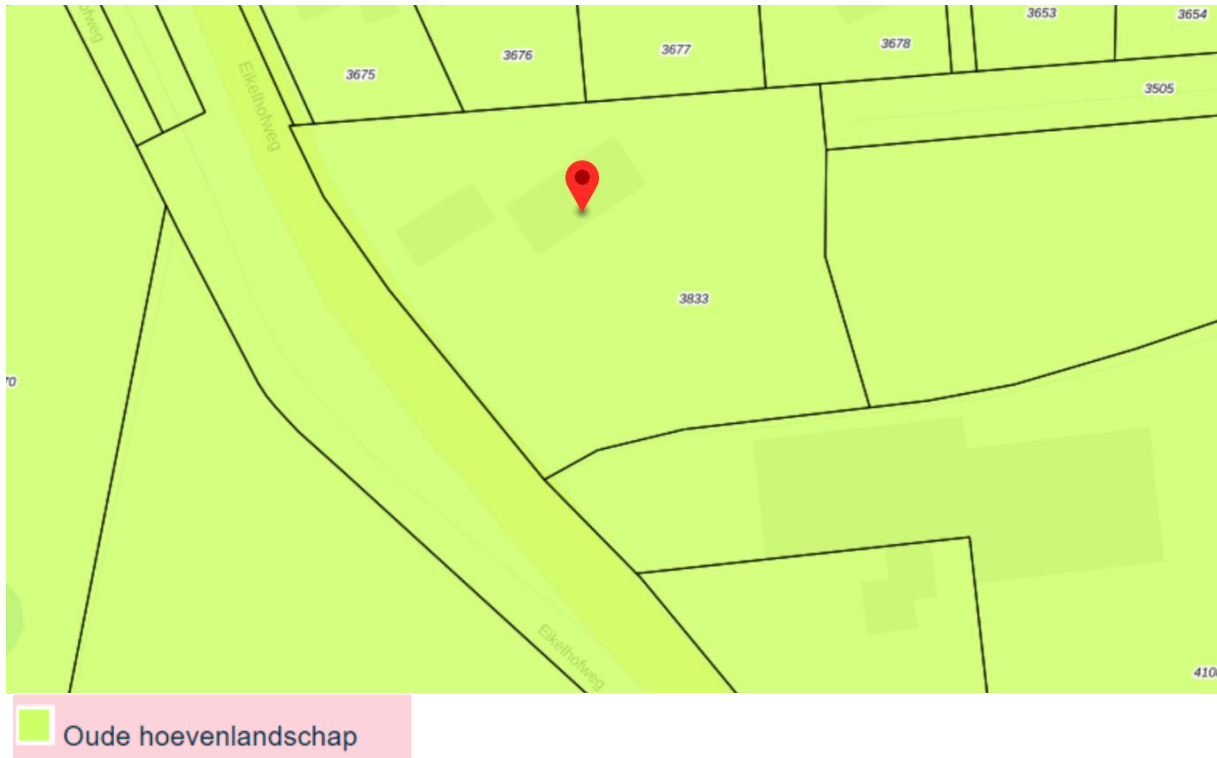
Richtinggevende uitgangspunten:

- Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

In het voorliggende plan wordt één bestaande woning verbouwd/herbouwd, wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd, en tevens wordt een relatief grote schuur gesloopt en wordt een nieuwe schuurwoning met twee wooneenheden en bergingen gebouwd. Hierbij blijven bestaande structuren behouden. De nieuw schuurwoning wordt gerealiseerd aan de achterzijde van de bestaande woning, op dezelfde hoogte als de te slopen schuur. Met het plan wordt geen karakteristiek reliëf aangetast. Het betreft een relatief kleinschalig plan waarbij de bestaande watergangen behouden blijven. Het voorliggende plan sluit daarmee aan op relevante uitgangspunten uit de ‘natuurlijke laag’.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Het plangebied aan de Eikelhofweg ligt in het Oude hoevenlandschap (zie figuur 12).



Figuur 12: Weergave kaart laag agrarisch cultuurlandschap ter plaatse van het plangebied, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel).

Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

Normerend uitgangspunt:

- De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richtinggevende uitgangspunten:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap,

en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

In het voorliggende plan wordt één bestaande woning verbouwd/herbouwd, wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd, en tevens wordt een relatief grote schuur gesloopt en wordt een nieuwe schuurwoning met twee wooneenheden en bergingen gebouwd. Hierbij blijven bestaande structuren behouden. De nieuwe schuurwoning wordt gerealiseerd aan de achterzijde van de bestaande woning, op dezelfde hoogte als de te slopen schuur. Met het plan wordt geen karakteristiek reliëf aangetast. Ook wordt geen openheid aangetast. Het betreft een relatief kleinschalig plan waarbij de groenstructuur langs de Eikelhofweg ook niet wordt aangetast. Het inrichtingsplan zorgt voor een geleidelijke overgang tussen bebouwde kom en buitengebied en er wordt gebruik gemaakt van inheemse beplanting.

Het voorliggende plan sluit daarmee aan op relevante uitgangspunten uit de 'natuurlijke laag'.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Voor het plangebied zijn de aanduidingen 'Woonwijken 1955-nu' en 'informele trage netwerk' van toepassing.

Woonwijken 1955 - nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Informele trage netwerk

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broeken heideontginningen, veenlandschappen etc. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Met het voorliggende plan wordt aangesloten op de bebouwingkenmerken in de omgeving. Het plangebied ligt in een overgangsgebied tussen kern en buitengebied. De huidige woning wordt verbouwd/herbouwd en hier is vanaf de weg zicht op. Aan de achterzijde wordt de huidige, relatief grote, schuur vervangen door een schuurwoning met twee wooneenheden en bergingen. Hiermee wijzigt het bebouwingbeeld niet ingrijpend. Met een goede landschappelijke inpassing (o.a. het realiseren van solitaire bomen en kruidenrijk grasland), wordt de overgang tussen kern en buitengebied passend vormgegeven. Het voorliggende plan sluit daarmee aan op de relevante uitgangspunten uit de 'stedelijke laag'.

Laag van de beleving

De laag van de beleving heeft geen rechtstreekse doorwerking op dit plan, behalve dat het plangebied in 'donkerte gebied' ligt (net als de hele woonkernen Olst en Boskamp). Hier is rekening mee gehouden door geen onnodige lichthinder te veroorzaken. Het erf maakt daarbij onderdeel uit van de woonkern Boskamp. Beperkte lichtuitstraling hoort bij de woonfunctie.

Ook ligt het plangebied in 'Ijssellinie inundatieveld', wat geen rechtstreekse doorwerking heeft op dit plan.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het provinciale beleid, zoals ook vastgelegd in de provinciale verordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 is gericht op het werken aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt in West-Overijssel. Betrokken partijen (zoals de gemeenten en de provincie) hebben hierin meerjarige afspraken gemaakt over opgaven en ambities. De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in onze regio. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er moeten de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar we moeten ook gezamenlijk manieren vinden om de dynamiek en slaagkansen binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten. De druk op de woningmarkt is niet de enige uitdaging: ook de investeringsopgave in bestaande wijken en op transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven een belangrijke sleutelfunctie en heeft een rol als (financieel) drager in deze opgaven.

De komende tien jaar wordt verwacht dat de regio West-Overijssel verder zal groeien met circa 35.000 - 40.000 huishoudens. De verwachting komt voort uit de beschikbare woningbehoefteprognoses en de ambitie om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Overijssel en Nederland. Het is daarbij belangrijk dat er

voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en kwalitatieve goede woning is. Vertrekpunt van de regionale Woonagenda is het lokaal én regionaal blijven bieden van woningen waar huidige en toekomstige inwoners behoefte aan hebben. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor een actueel en onderbouwd woonbeleid en woningbouwprogramma, uitgesplitst naar segmentering, typologie en milieus (hiertoe heeft de gemeente de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 opgesteld (zie paragraaf 3.5.2).

Het toevoegen van nieuwe woningen gebeurt in beginsel door binnenstedelijke ontwikkeling en transformatie/herstructurering of in de directe nabijheid van bestaande kernen.

De opgave om tot 2030 35.000 - 40.000 woningen te realiseren is fors. Het betekent dat er de komende tijd jaarlijks gemiddeld 3.500 - 4.000 woningen moeten worden toegevoegd. Dat is de helft meer dan de afgelopen jaren is gedaan (gemiddeld 2.600 woningen per jaar). Dit vraagt om een gezamenlijke inzet.

Toetsing initiatief

Met het voorliggende plan worden twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd, binnen één volume. Het betreft levensloopbestendige woningen die goed bereikbaar zullen zijn voor de lokale bevolking en de doorstroming op de woningmarkt kunnen bevorderen. Daarbij is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied en de woningen passen binnen de gemeentelijke 'Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020' (zie paragraaf 3.5.2). Het voorliggende plan past hiermee binnen de woonagenda.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Olst-Wijhe

In 2017 is de Structuurvisie Olst-Wijhe, 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vastgesteld. De structuurvisie beschrijft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente voor de komende jaren. Hierin gaat het over zaken als gebouwen, wegen, landschap, groen, water, enzovoort. Alle plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden aan deze visie getoetst.

Met de nieuwe visie speelt de gemeente in op de volgende strategische doelen:

- Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen;
- Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit;
- Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met het aantrekkelijke 'IJsselfront Olst-Wijhe' als integrale gebiedsontwikkeling;
- Versterken van toekomstbestendige landbouw en landgoederen en aandacht voor natuur- en landschapskwaliteiten;
- Inzetten op het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op duurzame energie en energiebesparing in het kader van de energietransitie;
- Samen werken aan circulaire economie, aan mogelijkheden voor lokale ondernemers om zich te vestigen en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.

Het plangebied ligt op de rand van de deelgebied 'Sallandse platteland' en 'sterke dorpen'. Verbondenheid staat centraal voor de twaalf dorpen en buurtschappen van Olst-Wijhe. Verbondenheid betekent het samen delen en in stand houden van voorzieningen die een belangrijke basis vormen voor de leefkwaliteit. De gemeente Olst-Wijhe streeft daarom naar zelfstandige en actieve, samenwerkende dorpen waarbij elk dorp of buurtschap minimaal één aantrekkelijke ontmoetingsplek heeft. De bereikbaarheid van de dorpen en buurtschappen is een sterke basis voor wonen, werken en verblijven maar dat mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid. Maatschappelijke veranderingen vragen om nieuwe initiatieven die de leefkwaliteit bestendigen en de identiteit van de dorpen, buurtschappen en het omringende platteland versterken.

M.b.t. het wonen is het uitgangspunt dat plannen en projecten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, voorzien in een concrete woonbehoefte en tegelijkertijd ook nog andere maatschappelijke meerwaarde creëren. De gemeente gaat strategisch en flexibel om met de toevoeging van nieuwe woningen. Kleinschalige wooninitiatieven bij de kleinere kernen worden gefaciliteerd als ze passen bij de schaal en aard van de kern en aansluiten bij de lokale behoefte, zoals onder andere voor jongeren en ouderen. Uitgangspunt is een uitgebalanceerd woningaanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Toetsing initiatief

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de structuurvisie. Er worden twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd, aan de rand van de woonkern Boskamp. Het betreft een kleinschalig wooninitiatief, die aansluit op de lokale behoefte. Er is hierbij sprake van herstructurering en een goede landschappelijke inpassing, waarmee het plan bijdraagt aan de leefbaarheid.

3.5.2 Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

De gemeente wil de woningcrisis stevig aanpakken, blijkt uit deze nieuwe woonvisie. Net als het landelijke beeld kent ook Olst-Wijhe het probleem van onvoldoende aanbod en stijgende huizenprijzen. De gemeente wil daarom de komende 10 jaar onder andere groeien met 1000 tot 1200 woningen. De belangrijkste punten uit de Woonvisie zijn:

- De gemeente wil het aantal koop- en huurwoningen flink uitbreiden.
- De gemeente wil zich in eerste plaats richten op eigen inwoners met in het bijzonder aandacht voor starters en senioren. Starters komen moeilijk aan een passende betaalbare woning en voor de groeiende groep senioren zijn er ook te weinig geschikte woningen.
- De gemeente wil een goede mix van doelgroepen en woningtype. Dit vergroot de sociale samenhang, doorstroming en leefbaarheid.
- De gemeente wil duurzaam bouwen, aangepast aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie) en zorg voor biodiversiteit.
- De gemeente wil dat iedereen mee kan doen in de samenleving. Dat er zorg is voor elkaar en ondersteuning waar nodig.

De gemeentelijke ambitie is om 1000-1200 woningen in 10 jaar te realiseren. Tegelijkertijd ziet de gemeente dat de harde plancapaciteit (aantal woningen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld) de afgelopen jaren flink gedaald is door de realisatie van woningen enerzijds en de geringe aanwas van nieuwe plannen anderzijds. In 2021 is de nog beschikbare harde plancapaciteit gedaald tot onder de 200 woningen. Daarnaast zijn er voor grotere woningbouwlocaties weinig bestemmingsplannen concreet in voorbereiding, en is de zachte voorraad (bestemmingsplan in voorbereiding) gedaald tot circa 100 woningen. De komende jaren dreigt een gat te ontstaan in de woningbouwproductie. Dat betekent dat de versnelling van woningbouw als prioriteit met stip op nummer één moet staan, om niet al direct bij de start een achterstand op te lopen in de ambitie.

Voor een flexibel en evenwichtig aanbod in de kleine kernen en buurtschappen, de leefbaarheid en behoud van jongeren, is het van belang dat ook daar woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarom is bij de realistische trend uitgegaan van een streefaantal van ca nieuwe 200 woningen voor de periode 2021 – 2030 in kleine kernen en buurtschappen. In het maximaal scenario wordt ervan uitgegaan dat het zwaartepunt van de additionele woningbouw met name in de beide hoofdkernen zal worden gerealiseerd en groeit het woningbouwprogramma voor de overige kernen en buurtschappen in wat mindere mate mee. Bij het bouwen van woningen in de kleine kernen en buurtschappen is het respecteren van de omgeving (gebouwd en landschappelijk) een belangrijk uitgangspunt.

Voor het dorp Boskamp geldt dat dit een duidelijke samenhang vertoont met de ontwikkeling van het dorp Olst. Zo kan het dorp Boskamp bijdragen aan de woonopgave van Olst. Bovendien is ervan uit het dorp Boskamp ook een structurele behoefte aan woningbouw. In relatie tot de gebiedsaanpak voor Boskamp zal aandacht worden besteed aan de opties die er zijn om in de woningbouwopgave te voorzien (o.a. vrijkomende schoollocaties).

Toetsing initiatief

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de Woonvisie. Er worden twee levensloopbestendige nieuwe woningen gerealiseerd, aan de rand van de kern Boskamp. Hierbij is sprake van herstructurering. Het betreft een kleinschalig wooninitiatief, die aansluit op de lokale behoefte en het erf wordt landschappelijk ingepast, conform de geldende gebiedskenmerken. De woningen worden duurzaam en klimaatneutraal gerealiseerd. Het plan past daarbij binnen de genoemde aantallen te realiseren woningen tot en met 2030 en het plan draagt bij aan de genoemde noodzakelijk 'versnelling'.

3.5.3 Landschapsonwikkelingsplan Salland

Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Salland is vastgesteld in 2008 en zet in op het benutten van gebiedsdynamiek om de verschillende landschapstypen te versterken. Het gaat daarbij in eerste plaats om landbouw, waarbij ook schaalvergroting een 'motor' kan zijn. Ook waterbeheer, natuurontwikkeling, recreatie en 'rood' in het landelijk gebied kunnen aanleidingen bieden voor kwaliteitsverbetering.

De kaart van het Landschapsonwikkelingsplan Salland geeft aan dat het plangebied in 'weteringenlandschap' ligt. De kaarten uit de Structuurvisie van de gemeente Olst-Wijhe en de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel geven echter aan dat het plangebied deel uitmaakt van 'dekzandvlakte'. De kenmerken van het plangebied komen het meest overeen met die van 'dekzandvlakte', en dit sluit ook aan bij de bodem- en geomorfologische kaarten. Hiertoe is uitgegaan van de uitgangspunten die voor 'dekzandvlakte' gelden bij het Landschapsonwikkelingsplan Salland.

Landschappelijke karakteristieken van om rekening mee te houden zijn, conform het LOP zijn:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk).
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes, verrassende doorkijkjes.
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen.
- Perceel scheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan het open karakter.
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf.
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren.
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groen achtergrond
- Knooperven
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond.
- Zandwegen
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

Toetsing initiatief

Met het voorliggende kleinschalige plan worden deze karakteristieken niet aangetast. Met het plan blijven bestaande structuren behouden. Zo blijven de bomen langs de weg behouden. Met het plan wordt geen karakteristiek reliëf aangetast en draagt het plan bij aan een afwisseling van verdichte en open ruimtes.

3.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het relevante gemeentelijke beleid. Het plan past binnen de hoofdlijnen van de Structuurvisie Olst-Wijhe, de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 en het Landschapsonwikkelingsplan.

3.6 Conclusie

Uit de voorgaande beleidstoets is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid.

4 Waardentoets

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de impact van de ontwikkeling op de verschillende waarden beschreven. Hieronder vallen natuurwaarden, archeologie, cultuurhistorie en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

4.2 Natuurwaarden

De Wet natuurbescherming bestaat uit drie onderdelen: de bescherming van soorten, de bescherming van gebieden en de bescherming van houtopstanden.

4.2.1 Soortenbescherming

Met betrekking tot soortenbescherming heeft een toetsing aan de Wet natuurbescherming plaatsgevonden. De 'Quickscan Wet natuurbescherming Eikelhofweg 5, Olst' is separaat bijgevoegd. De toetsing bevat de volgende conclusies.

Soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt

De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een positief effect op de kwaliteit van het leefgebied van een aantal beschermde zoogdieren waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten als haas, konijn, vos en diverse algemene muizen en spitsmuizen. Voor de amfibieënsoorten met een provinciale vrijstelling zal de ingreep naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van het leefgebied. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt

Broedvoegels

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Bij de sloopwerkzaamheden van de schuur en woning dient rekening gehouden te worden met (in gebruik zijnde) nesten van vogels. Negatieve effecten op deze soorten zijn op voorhand uitgesloten mits buiten het broedseizoen van 1 maart tot 15 juli wordt gewerkt. Indien dit niet mogelijk is, wordt een broedvogelcheck noodzakelijk geacht.

Algemene zorgplicht

In de Wet natuurbescherming is in artikel 1.11 een omschrijving opgenomen over de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten, dus ook niet-beschermde soorten, en hun directe leefomgeving. Dit is een algemene verantwoordelijkheid die

voor iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood, wanneer er redelijkerwijs een andere oplossing is, bijvoorbeeld door de dieren te verplaatsen naar een ander gebied.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden betreffen een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, inmiddels Wet natuurbescherming, beschermd. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS)/ Natuurnetwerk Nederland (NNN) betreft een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het omhakken of rooien van bossen is niet zomaar toegestaan in de Wet natuurbescherming. Dit geldt ook bij het rooien of het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen tot gevolg hebben.

Hieronder valt ook beschadiging door vee. Onder bos wordt verstaan:

- alleen bossen die buiten de 'bebouwde kom Boswet' liggen;
- alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are (1.000 m²);
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat.

Natura 2000 – gebieden

Niet stikstof-gerelateerde effecten

Het plangebied aan de Eikelhofweg 5 ligt niet in een Natura 2000-gebied. In de ruime omgeving van het plangebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. Op ongeveer 2,4 km afstand ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken (AERIUS, 2023). De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maken dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er geen sprake van mogelijk negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming van niet stikstof-gerelateerde effecten wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Stikstof-gerelateerde effecten

Van een significante stikstofdepositie als gevolg van de bouw- en gebruiksfase van de nieuwe woningen is redelijkerwijs geen sprake. Het betreft een kleine ontwikkeling op relatief grote afstand (circa 2,4 kilometer) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Houtopstanden

Er worden binnen het plangebied geen bomen gekapt. Een nadere toetsing van houtopstanden is daarom niet noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). Nadere toetsing is niet aan de orde.

4.3 Archeologische waarden

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen daarom in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

Met het voorliggende plan zal grond worden geroerd op het huidige erf en aan de achterzijde. Op deze gronden is het bestemmingsplan 'Boskamp' van toepassing. Binnen het bestemmingsplan 'Boskamp' zijn dubbelbestemmingen opgenomen die archeologische waarden borgen. Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Als de grond wordt geroerd dieper dan 0,5 meter, over een grotere oppervlakte dan 250 m², is archeologisch onderzoek nodig voor ontwikkelingen die binnen de bebouwde kom plaatsvinden. Bij ontwikkelingen buiten de bebouwde kom, ligt de grens bij een oppervlakte van 5000 m². Het voorliggende plan vindt plaats aan de rand van de bebouwde kom, waarbij het bouwplan nog niet concreet is. Deze wordt deels gerealiseerd op de footprint van een bestaande schuur, waar gronden dus reeds zijn geroerd. Het oppervlak van gronden die geroerd worden dieper dan 0,5 meter, kunnen hierbij binnen de grens van 250 m² blijven, afhankelijk van de uitwerking van het bouwplan (en de bijbehorende inrichting). Voor nu is daarmee geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, waarmee de eventuele aanwezige archeologische waarden geborgd zijn.

4.4 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen. Met het voorliggende plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast. Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten die worden gesloopt en/of aangetast. Ook worden andere cultuurhistorische waarden niet aangetast.

4.5 Water

Het is verplicht om in elk bestemmingsplan en Ruimtelijke Onderbouwing een waterparagraaf op te nemen. In deze waterparagraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding.

Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld. In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

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

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven hoe we omgaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied. De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren. Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheerplannen opgesteld. De Provinciale staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheerplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. Dus de provincie stelt de regels en de waterschappen doen verder de uitvoering van het waterbeheer.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Voor het plangebied is het Waterbeheersplan 2022 – 2027 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

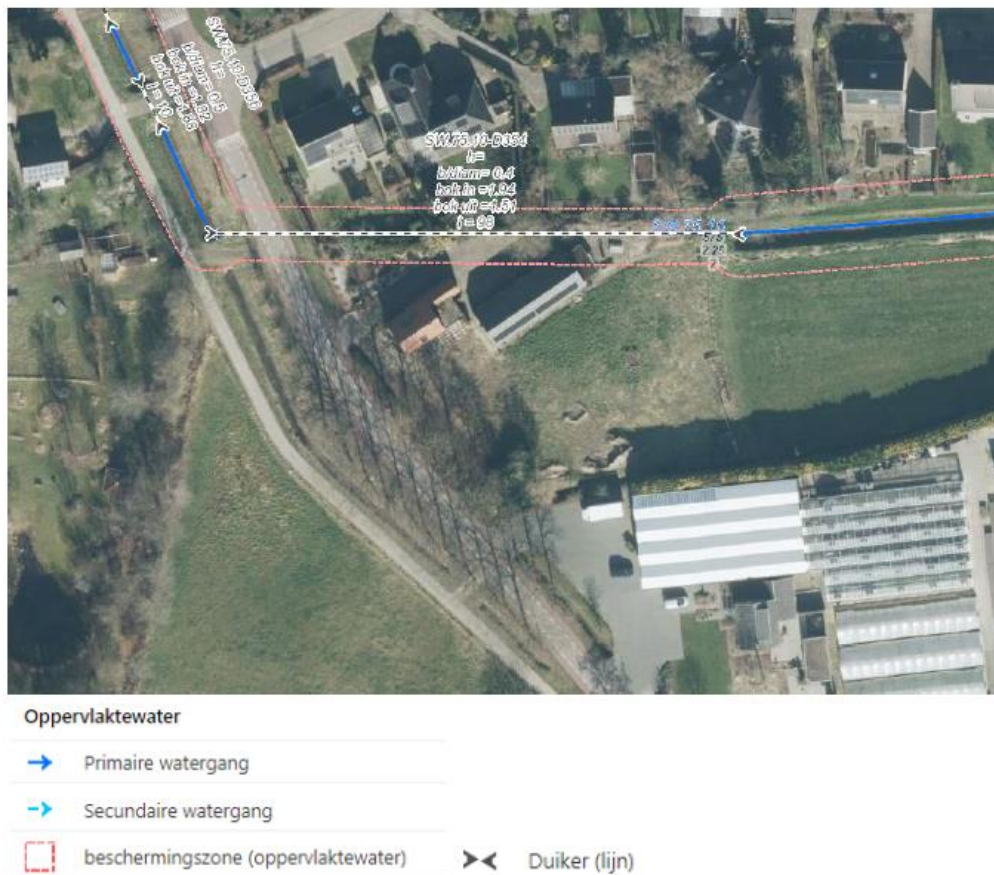
Watertoets en invloed plan op de waterhuishouding

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage 'Aanvraagformulier watertoets'). Uit de digitale watertoets komt dat de 'normale procedure' gevolgd moet worden. Dit komt door de ligging van een beschermingszone van een A-watergang aan de noordzijde van het

plangebied. Het waterschap heeft hiertoe een Uitgangspuntennotitie opgesteld, welke is bijgevoegd. Deze uitgangspuntennotitie moet worden verwerkt in de waterparagraaf van dit plan.

Waterparagraaf

Het plan ligt in het (deel)stroomgebied Sallandse Weteringen. Aan de noordkant van het plangebied ligt een A-watergang, inclusief beschermingszone, zoals weergegeven in figuur 13. Deze beschermingszone is ook overgenomen in het inrichtingsplan. Ter hoogte van het plangebied ligt hier geen open water, maar een lange duiker. Binnen de aangegeven beschermingszone worden in het voorliggende plan geen nieuwe obstakels gerealiseerd (zoals nieuwe bebouwing en/of nieuwe beplanting). De watergang wordt met het voorliggende plan dan ook niet aangetast en beheer wordt niet beperkt (ook de maairoute van oost naar west niet). Er worden geen wateren gegraven of gedempt. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied, stedelijke watercorridor.



Figuur 13: Weergave kaart bestaande huishouding rond het plangebied.

Binnen dit bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak is er niet, dan wel zeer beperkt (niet meer dan 500 m²). Het oppervlak zal niet of nauwelijks toenemen ten opzichte van de huidige situatie, gezien er ook bebouwing wordt gesloopt en erfverharding wordt verwijderd. Hemelwater en rioolwater wordt gescheiden. Schoon hemelwater wordt hier direct afgevoerd naar de direct omliggende gronden rond de bebouwing.

Het waterschap adviseert de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen of het (2) ophogen van het plangebied. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte aangehouden van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil gehanteerd. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Het plangebied ligt wel in 'Overstroombaar gebied'. Ruimtelijke plannen voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende plan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd. In het voorliggende plangebied worden twee extra wooneenheden gerealiseerd. Bij overstroming zal de maximale waterdiepte 0,5 tot 1 meter zijn (weergegeven op de Risicokaart, www.atlasleefomgeving.nl). De mensen die hier komen wonen betreft redelijkerwijs zelfredzame mensen. In geval voor overstroming is er redelijkerwijs ook voldoende tijd om te evacueren. Het plangebied is daarbij goed bereikbaar via de Eikelhofweg (waarbij direct van de IJssel af kan worden gevlucht naar het oosten), waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is. Extra maatregelen en/of voorzieningen zijn hier dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden de aanwezige waarden niet aangetast. Het voornemen is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van de bestaande waarden in het plangebied.

5 Milieuaspecten

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Veehouderij en geurhinder
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Leidingen
- Verkeer en parkeren

5.2 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, waarbij functiewijziging plaatsvindt, dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Hiertoe is binnen het plangebied een verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlagen (Rapport verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5707, Eikelhofweg 5 – Olst).

Binnen het plangebied is een ernstige bodemverontreiniging met asbest aanwezig. De verontreiniging met asbest bevindt zich in de grond ten zuidoosten van de schuur en heeft een omvang van circa 80 m³. Om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie is het nodig om de verontreiniging met asbest te saneren. In het bestemmingsplan wordt een voorwaarde opgenomen dat niet eerder met de realisatie van het voorliggende plan kan worden begonnen, nadat deze verontreiniging is gesaneerd. Vanuit milieukundig oogpunt wordt de bodem verder geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Ook is geluid van invloed op het welbevinden van mensen. Hierdoor komt het aspect geluid in veel verschillende wetten (met elk hun eigen reikwijdte) voor. In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij nieuwe ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden:

wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. Artikel 76 Wgh verplicht er toe om bij ruimtelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen.

5.3.2 Wegverkeerlawaai

Het plangebied ligt aan de Eikelhofweg. Binnen het plangebied wordt de bestaande woning verbouwd/herbouwd. Op het achtererf, op meer dan 35 meter van de Eikelhofweg, wordt een nieuw gebouw met twee nieuwe wooneenheden toegevoegd. De Eikelhofweg ligt hier binnen de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom zijn in de Wet geluidhinder geen verplichtingen opgenomen voor akoestisch onderzoek. Daarnaast worden de nieuwe wooneenheden op relatief grote afstand van de weg gerealiseerd, waarmee geen geluidsoverlast van de weg is te verwachten. Het plangebied ligt ook niet binnen geluidscontouren van andere wegen.

5.3.3 Railverkeerlawaai

Van railverkeerlawaai is geen sprake.

5.3.4 Industrielawaai

Er ligt één bedrijf in de directe omgeving van het plangebied. Dit betreft een kwekerij/groothandel in planten, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, vanaf de grens van de inrichting tot aan de gevel van nieuwe woningen. Deze afstand wordt met het plan gerespecteerd. Van industrielawaai is redelijkerwijs geen sprake.

5.3.5 Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Externe werking

Met het voorgenomen plan worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. Het plan heeft nauwelijks tot geen toename tot gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen: waaronder fijnstof (PM¹⁰) en stikstofdioxide (NO₂). Het plan is in 'Niet in Betekenende Mate'.

5.4.2 Interne werking

Van belang is uit oogpunt van een goede ruimtelijk ordening te beoordelen of de luchtkwaliteit op de locatie geschikt is voor het voorgenomen plan. In de directe omgeving van het plan zijn geen industriële emissiebronnen van betekenis gelegen en ook geen veebedrijven. Uit de grootschalige concentratie- en depositiekaarten

Nederland, blijkt dat in het km² vak waarin het plan ligt de achtergrondconcentratie Stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5} ruim voldoen aan grenswaarden van de wet milieubeheer en de WHO-advieswaarde.

5.4.3 Conclusie

De emissie van het plan is voor emissie Niet in Betekenende Mate. De Luchtkwaliteit ter plaatse is geschikt voor het plan. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Het doel van het veiligheidsbeleid is zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en op termijn ook het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle activiteiten. Geregeld is hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen in de omgeving van een risicobron als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in de risicobron. Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriëntatiewaarde. De externe veiligheid van risicobronnen wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicobron.

5.5.2 Onderzoek

Om in beeld te brengen of er in het plangebied, waar twee nieuwe woningen worden gerealiseerd, of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is weergegeven in figuur 14.



Figuur 14: Risicokaart (Bron: www.atlasleefomgeving.nl/kaarten) waarbij het plangebied met blauwe pijl is aangeduid.

Plaatsgebonden risico

Het plan is niet gelegen binnen aan te houden afstanden voor het plaatsgebonden risico (PR¹⁰) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico

Het plan is ook niet gelegen in invloedgebied van een BEVI-inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Overige risicobronnen

Er liggen geen overige risicobronnen in en om het plangebied die beperkend kunnen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan, m.b.t. externe veiligheid, uitvoerbaar is.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Hierin zijn voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De navolgende tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Met het realiseren van een milieugevoelige bestemming (drie extra woningen) is het nodig dat milieuzonering plaatsvindt om voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds te garanderen.

5.6.2 Doorwerking in het plan

Het plan is gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een kwekerij/groothandel in planten. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter (geluid) in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, vanaf de grens van de inrichting tot aan de gevel van nieuwe woningen. Deze afstand wordt met het plan gerespecteerd. Van industrielawaai is redelijkerwijs geen sprake. Daarnaast ligt er nog een horecabedrijf op circa 200 meter van de nieuw te realiseren woningen. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Hier wordt ruim aan voldaan. Hiermee kan worden geconcludeerd dat deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de nieuwe woningen.

5.7 Veehouderij en geurhinder

Vaste afstand

Voor veehouderijen met dieren waarvoor op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld (waaronder melkrunderveebedrijven) geldt een vaste afstand tot woningen en andere geurgevoelige objecten van 50 meter voor zover gelegen in buitengebied en 100 meter indien gelegen in bebouwde kom. Door de projectie van de woningen tegen de zuidrand van de kern Boskamp worden deze woningen onderdeel van de bebouwde kom. Aan de vaste afstand van 100 meter wordt ruim voldaan

Geurnorm

Voor veehouderijen met dieren waarvoor op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geuremissiefactoren zijn vastgesteld (waaronder varkens, pluimvee, schapen, geiten en vleesrunderen) geldt een aan te houden geurnorm van 3,0 ouE/m³ (voorgrobelasting). In de directe omgeving van het woonplan zijn geen veehouderijen met relevante geurbelasting. Het dichtbijgelegen veebedrijf met aanmerkelijke geuremissie betreft een varkensbedrijf op het adres Kleistraat 36 te Olst. Dit bedrijf is op 1 km ten noorden van het plan gelegen. Uit eerder geuronderzoek t.b.v. een verkenning dicht bij dit varkensbedrijf gelegen onderwijscluster op ca 800 meter, is al vastgesteld dat daar al ruim aan de betreffende geurnorm wordt voldaan. Voldoende aannemelijk is dat voor het voorliggende plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast geldt voor het genoemde bedrijf aan de Kleistraat 36 dat op dichtbijgelegen woningen in de woonkern de Boskamp aan de geurnorm moet worden voldaan. Veebedrijven worden door het woonplan ook niet belemmerd.

Conclusie

Veehouderij een geurhinder vormt geen belemmering voor het woonplan

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage geeft activiteiten en gevallen aan waarin een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Ook gelden er verplichtingen als een voorgenomen project valt onder de genoemde activiteiten, maar niet onder de drempelwaarden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Het voorliggende plan is niet m.e.r.-plichtig. Uit de uitgevoerde onderzoeken is daarbij gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op het milieu. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander blijkt tevens uit dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

5.9 Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen, voor zover bekend, geen primaire hoofdleidingen die beperkend zijn voor het voorliggende plan.

5.10 Verkeer en parkeren

Parkeren

In de gemeente Olst-Wijhe zijn de 'Beleidsregels voor parkeren Olst-Wijhe 2015' (en tevens geborgd in de Bouwverordening) van toepassing. In deze nota wordt gebruikt gemaakt van de kencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. In de beleidsregels gaat Olst-Wijhe uit van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk';
- Voor wat betreft de stedelijke zones (centrum, schil, rest bebouwde kom) valt de gemeente Olst-Wijhe in de categorie 'rest bebouwde kom', met uitzondering van het centrum van de kernen Olst en Wijhe. Deze vallen in de categorie 'Centrum';
- De CROW kencijfers gaan uit van minimum- en maximumcijfers. Parkeernormen dienen eenduidig te zijn. Gekozen is om bij de categorie 'rest bebouwde kom' uit te gaan van de minimumcijfers en bij de categorie 'centrum van de gemiddelde waarde';

Er is voor gekozen om bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen, decimalen niet op de gebruikelijke wijze af te ronden, maar altijd naar boven.

Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm (minimum) van 2 plaatsen en voor halfvrijstaande woningen een parkeernorm van 1,8. Per woningen dienen daarmee 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Met het voorliggende plan krijgen alle 3 woningen binnen het plangebied 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is geborgd in het inrichtingsplan. Hiermee vormt het aspect parkeren geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Verkeer

De nieuwe woningen worden rechtstreek ontsloten op de Eikelhofweg. Het plangebied ligt in de bebouwde kom. Hier mag maximaal 30 km/uur gereden worden, waarmee ter hoogte van het plangebied geen auto's met hoge snelheid rijden. De weg kan de relatief beperkte extra verkeersbewegingen goed aan en de woningen kunnen hier op een verkeersveilige manier op worden ontsloten.

5.11 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de uitvoerbaarheid van het te ontwikkelen plan. De ruimtelijke uitvoerbaarheid, de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven.

6.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Geconstateerd is dat er geen omgeving- en milieukundige belemmeringen zijn. Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden

De direct omwonenden zijn geïnformeerd over het voorgenomen plan. De gevoerde gesprekken hebben niet geleid tot aanpassingen van het voorgenomen plan. Tijdens de gesprekken zijn geen bezwaren geuit.

Vooroverleg

Er is vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gevoerd met de provincie Overijssel. De provincie Overijssel heeft geoordeeld dat het plan in het ruimtelijk beleid van de provincie past. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook het waterschap heeft ingestemd met het voorliggende plan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

In beginsel is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In een exploitatieplan wordt opgenomen welke kosten met de uitvoering van het bouwplan gemoeid zijn en wie welke kosten voor zijn of haar rekening gaat nemen. Dit is opgenomen in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze verplichting geldt niet als het 'verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd zijn', aldus lid 2 van dit artikel. In

onderhavig geval zijn de kosten anderszins verzekerd. De initiatiefnemers dragen de kosten van het project. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal inclusief planschade en leges) is geregeld. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd.

6.5 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk, en economisch uitvoerbaarheid is. De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.