

**BESTEMMINGSPLANHERZIENING
IJSELDIJK 115, WELSUM**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



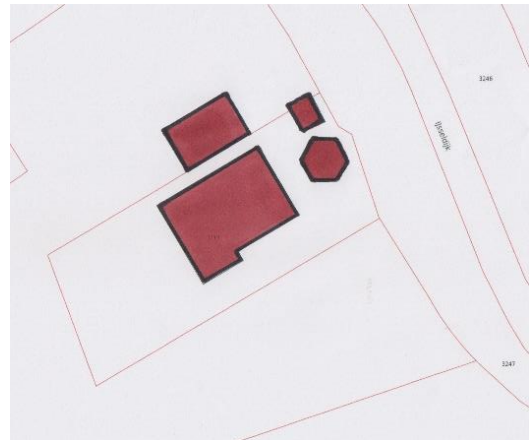
Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Strijdigheid	4
1.3 Gemeentelijk beleid	4
Hoofdstuk 2: beschrijving plangebied	4
2.1 Ligging en omvang plangebied	4
2.2 Huidige planologische situatie	5
Hoofdstuk 3: beschrijving van het project	6
3.1 Huidig gebruik	6
3.2 Doelgroep	6
3.3 Het plan	7
3.4 Ruimtelijke inpassing	7
3.5 Planologische regeling	8
Hoofdstuk 4: Beleidskader	8
4.1 Rijksbeleid	8
4.2 Provinciaal beleid	10
4.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 5: Milieu en omgevingsaspecten	21
5.1 Geluid	21
5.2 Bodemkwaliteit	22
5.3 Luchtkwaliteit	22
5.4 Externe veiligheid	23
5.5 Milieuzonering	25
5.6 Geur	27
5.7 Ecologie	28
5.8 Archeologie en Cultuurhistorie	30
5.9 Verkeer en parkeren	32
5.10 Besluit milieueffectrapportage	33
5.11 Watertoets	35
Hoofdstuk 6: Voorzieningen	37
6.1 Brandput	37
Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid	37
7.1 Particulier initiatief	37
Hoofdstuk 8: Communicatie/ Maatschappelijk draagvlak	38
8.1 Overleg omgeving	38
Bijlagen	39
Bijlage 1: Erfinrichtingsplan d.d. december 2022 Vangrail Advies/ VOAD architecten	39

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	39
Bijlage 3: Aeries berekening	39
Bijlage 4: Quicksan natuurtoets	39
Bijlage 5: Watertoets.....	39
Bijlage 6: Definitief ontwerp VOAD architecten d.d. december 2022.....	39

Het pand is een voor deze streek kenmerkend T- of dwarshuis, en is eeuwenlang in gebruik geweest als boerenbedrijf (veeteelt). Het is qua beeldkwaliteit karakteristiek, maar heeft geen status als gemeentelijk- of rijksmonument.

Op het perceel staan verder nog een paar bijgebouwen, waarvan er enkele gerenoveerd zullen worden ten behoeve van de nieuwe bestemming. Het perceel heeft een totale oppervlakte van ruim 9000 m².



Afbeelding 2.2: huidig bebouwingsbeeld

Afbeelding 2.3 :
bestaande
achterzijde pand



2.2. Huidige planologische situatie

Het perceel IJsseldijk 115 is gesitueerd binnen het geldend bestemmingsplan Buitengebied Ols- Wijhe, waarin het in hoofdzaak een woonbestemming heeft. Daarnaast gelden er de dubbelbestemmingen Waterstaat/ Waterkering en Archeologie. De eerste dubbelbestemming heeft te maken met de situering van het perceel vrijwel tegen het dijklichaam, waar waterstaatkundige belangen/ eisen van groot belang zijn. De andere dubbelbestemming, archeologische waarde, heeft te maken met de situering op de oude oeverwal van de rivier, waar de kans op het aantreffen van archeologische vondsten het hoogst is. Deze dubbelbestemming beoogt bescherming en veiligstelling van deze waarden.



Afbeelding 2.4: detail verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Ols + gedeelte renvooi



Hoofdstuk 3: beschrijving van het project

3.1. Huidig gebruik

Zoals eerder aangegeven werd, is de voormalige boerderij al vanaf 2013 omgevormd tot woonboerderij. Hierbij is alleen het voorhuis gerenoveerd/ gerestaureerd. Het achterhuis (de deel) is toen buiten beschouwing gebleven en verkeerd in een zeer bouwvallige staat.. Dit gedeelte zal thans gesloopt en volledig nieuw opgericht gaan worden t.b.v. de op te starten woon/zorgonderneming.



Afbeelding 3.1: zuid- oostzijde van het huidige pand

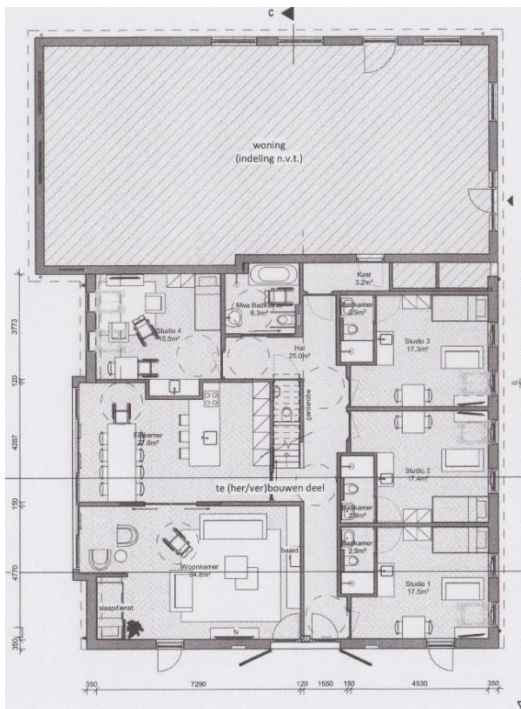
3.2. Doelgroep

Huis Achter de Dijk zal plaats gaan bieden aan 8 mensen met een beperking met een WLZ indicatie. Zij gaan hier 24/7 wonen en krijgen daarnaast (indien gewenst) een bepaalde vorm van dagbesteding. Dit is maatwerk en volledig afgestemd op de behoefte. De bewoners van de zorgstudio's eten gezamenlijk in een algemene woonkamer. Er is veel behoefte aan woon/zorgruimte voor deze doelgroep, met name voor mensen die behoefte hebben aan een prikkelarme woon- en leefomgeving. De zorg en begeleiding zal plaatsvinden door de zorgondernemer, eigenaar van het perceel, ondersteund door een klein team op basis van PGB's (Persoons Gebonden Budgetten).

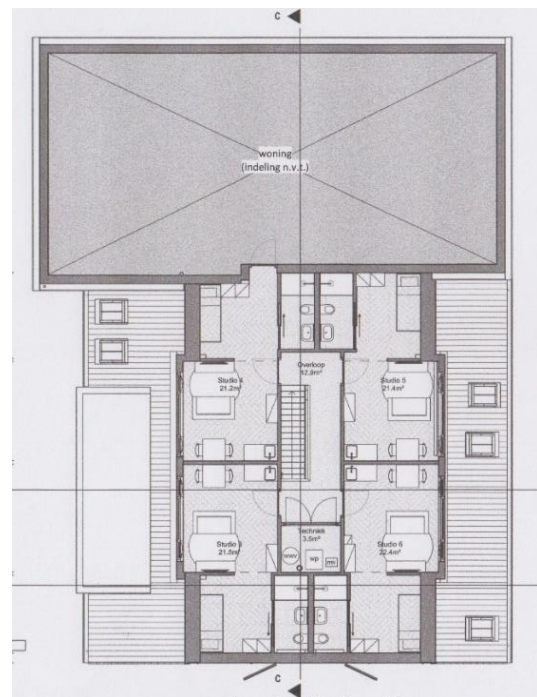
3.3. Het plan

De gehele bestaande achterbouw (deel/ voormalige bedrijfsruimte) van het pand zal gesloopt- en vervangen worden door nieuwbouw. Het plan is qua architectuur gebaseerd op de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing. Een grote zadeldak, lage goothoogte en een wolfseind zijn kenmerkende details. In grote lijnen volgt de nieuwbouw de huidige begrenzing van de te slopen achterbouw.

In het plan worden 8 woonstudio's opgenomen, 4 op de begane grond, en 4 op de etage. Alle studio's hebben eigen sanitair. Er wordt collectief gegeten in een woon- en eetkamer; hier is ook een keuken gesitueerd. Op de begane grond is verder een MIVA badruimte gepland. De woonvorm heeft een eigen centrale entree aan de oostzijde van het pand. De figuren 6 en 7 geven een indruk van de ontworpen indeling.



Afbeelding 3.2: ontwerp begane grond



Afbeelding 3.3: ontwerp etage

3.4. Ruimtelijke inpassing

Omdat het feitelijk gaat om vervangende nieuwbouw zal de ruimtelijke impact minimaal zijn. Qua beeld verandert er weinig, behalve zaken zoals bijvoorbeeld dakkapellen om voldoende hoogte te genereren op de etage. Wel is door de gemeente als voorwaarde gesteld een erfinrichtingsplan op te stellen (zie afbeelding 3.4).

Afbeelding 3.4: erfinrichtingsplan



In dit erfinrichtingsplan zijn aspecten uitgewerkt zoals het parkeren, situering nieuwe/ aanvullende bijgebouwen, nieuwe streekeigen beplantingen en bestaande te handhaven beplantingen. Op deze wijze krijgt de huidige karakteristiek en beeldkwaliteit een betere borging.

Het erfinrichtingsplan is als Bijlage 1 bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Tevens is voor de beeldvorming het definitief ontwerp van de bebouwing toegevoegd aan de toelichting als Bijlage 6.

3.5. Planologische regeling

Zoals in de Hoofdstukken 1.1. en 1.3 reeds aangegeven werd bestaat er veel vraag naar dit soort woon/zorginitiatieven. In de gemeentelijk woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 wordt hiervoor dan ook nadrukkelijk aandacht voor gevraagd. De huidige bestemming (wonen) zou hiervoor als basis kunnen dienen, omdat wonen en zorg sinds enige jaren gesplitste items zijn.

De basisbestemming wonen is echter afgestemd op individueel wonen, en niet op groepswonen. Aan de bestemming Wonen zal daarom voor het perceel IJsseldijk 115 de aanduiding 'zorgwoningen' worden toegevoegd, omdat er sprake is van een woonvorm met zorgverlening. Het zijn onzelfstandige woonvormen; populair gezegd 'wonen op kamers'.

Hoofdstuk 4: Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd

mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Besluit algemene ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de NOVI wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De exacte geografische plaatsbepaling van de geldende reserveringszones is opgenomen in het Rarro.

Dit bestemmingsplan raakt geen reserveringszones, zoals opgenomen in het Rarro. Het bestemmingsplan is wel gelegen in een radarverstoringgebied. Voor het plangebied geldt dat geen bouwwerken mogen worden opgericht met een hoogte groter dan 118 m +NAP. Dit bestemmingsplan staat geen bouwwerken met een dergelijke hoogte toe. De ligging van het plangebied in het radarverstoringgebied vormt dan ook geen belemmering.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3.2 Toetsing aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

De voorgenomen ontwikkeling betreft het mogelijk maken van de bouw van 8 zorgwoningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.4 Conclusie toets aan het Rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de omgevingsvisie is een toekomstvast 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.

4.2.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. 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.

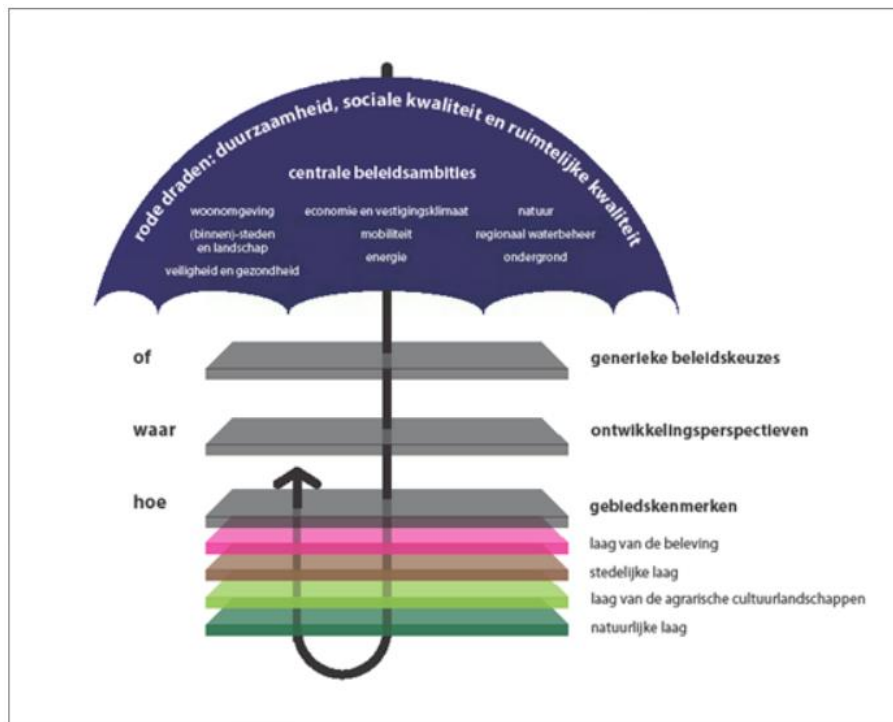
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de 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 kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de

bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld:

4.2.4.1 Of – Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.2 (principe van concentratie), artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*) en artikel 2.14.4 (Overstroombaar gebied) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.2 Principes van concentratie

Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Lid 2: In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen om te voldoen aan een bovenregionale behoefte voor zover deze bestemmingsplannen gebieden betreffen die onderdeel uitmaken van stedelijke netwerken.

Lid 3: In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen van de streekcentra voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van voorzieningen ter voldoening van een regionale behoefte voor zover dit past binnen de regionale programmering van de betreffende regio.

Lid 4: In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen voorzien in woningbouw en bedrijventerrein om te voldoen aan (een deel van) de behoefte van een buurgemeente als dit past binnen de regionale programmering van de betreffende regio.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening

Voorliggend initiatief voldoet aan de principes van concentratie omdat de bescheiden woningbouwontwikkeling voldoet aan een duidelijke behoefte naar de zorgappartementen. Daarnaast worden de woningen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing, waardoor geen extra beslag hoeft te worden gelegd op de Groene Omgeving. Het principe van concentratie geeft hier de voorkeur aan. Het plan is hiermee in overeenstemming met artikel 2.1.2 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.1.3, lid 2 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3, lid 2 van de Omgevingsverordening

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 8 zorgwoningen in een bestaand karakteristiek gebouw. De woonfunctie van de initiatiefnemer en de zorg die samengaat met het begeleid wonen kunnen op deze manier gecombineerd worden zonder nieuwe bebouwing toe te voegen in het buitengebied. Om de woonfuncties te ondersteunen worden daarnaast enkele bijgebouwen herbouwd. Gesteld wordt daarmee dat de mogelijkheden die het plangebied biedt om gebruik te maken van bestaande bebouwing optimaal benut zijn en er geen nieuw ruimtebeslag op de Groene Omgeving plaatsvindt.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (artikel 1, 2, 3 en 5)

lid 1: in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 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.

Lid 3: in het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 5: 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 artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

Voor onderhavige ontwikkeling is een erfinrichtingsplan samengesteld dat voorziet in een goede inpassing van de nieuwe situatie van het plangebied. Zo worden enkele bomen geplant, worden fruitbomen toegevoegd, en wordt een struweel toegevoegd met streekeigen struiken. Het erfinrichtingsplan is toegevoegd als Bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat met het

uitvoeren van het erfinrichtingsplan voldoende wordt bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening

In het voortraject van dit initiatief is met de provincie Overijssel overeengekomen dat met het voorzien in de basisinspanning (het maken en uitvoeren van een erfinrichtingsplan) in voldoende mate wordt voorzien in de compensatie van de verkregen ontwikkelruimte. Voor voorliggend initiatief is een zodanig kleine ontwikkelruimte benodigd dat is afgezien van het stellen van verdere inspanningen in het kader van KGO. Het plan is hiermee uitvoerbaar op het gestelde in artikel 2.1.6 van de omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.14.4, Overstroombaar gebied (lid 2)

Lid 2: De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparaagraaf die inzicht biedt in:

- de risico's bij overstroming;
- de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening

In voorliggend bestemmingsplan is in paragraaf 5.11.4.1 een overstromingsrisicoparaagraaf opgenomen. Hier wordt ingegaan op het risico van overstroming en de mogelijke maatregelen die genomen kunnen worden in het geval van overstroming. Voor verdere verdieping op dit onderwerp wordt dan ook naar deze paragraaf verwezen.

4.2.4.2 Waar – Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is met de rode belijning aangeduid.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

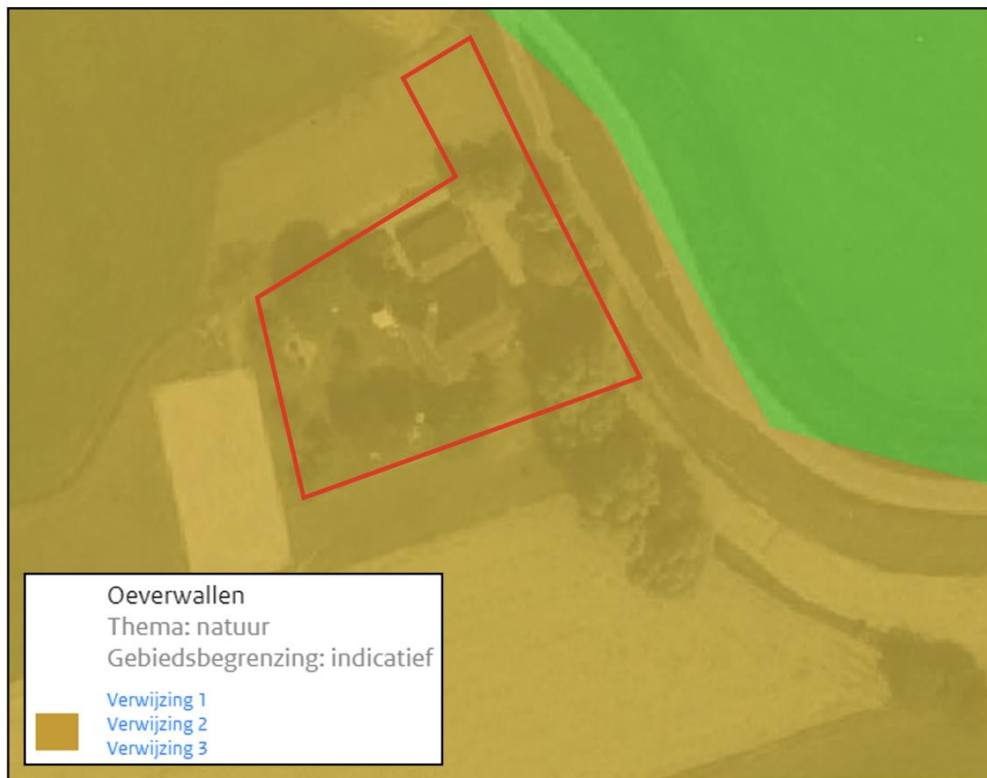
Onderhavige ontwikkeling betreft een uitbreiding van de woonfunctie die het plangebied reeds heeft, waarmee de ontwikkeling passend is met het huidige gebruik van het plangebied. Het initiatief brengt geen belemmeringen met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 5.5). Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe – Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke Laag” kan in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze laag niet voorkomt in het plangebied.

De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Oeverwallen’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’. Het plangebied is met een rode omlijning aangeduid.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de "Natuurlijke Laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"Oeverwallen"

De oeverwallen langs met name de IJssel zijn de hogere gronden langs de rivier; ze bestaan uit zand en leemhoudend materiaal, dat door de rivier ooit is afgezet. Van nature zijn deze gronden de drager van rijke en hele afwisselende loofbossen (hardhoutoibos) met een weelderige struikenlaag. Het zandige materiaal van de oeverwallen verwaaide in de omgeving van de oeverwal hier en daar tot 'rivierduinen' en langs de Vecht tot duinen. De oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt. Fungeerden als uitvalsbasis bij het in cultuur brengen van de omgeving. Vanwege de hoge natuurlijke dynamiek is het winterbed lang het domein van natuurlijke processen gebleven. Door de voedselrijkdom van de gronden en de regelmatige overstromingen, zijn deze gronden al eeuwenlang als wei- en hooiland in gebruik. Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan herstel van de natuurlijke variatie: bos op de hogere delen, open ruigte langs de voet van de oeverwal.

Toetsing van het voornemen aan de "Natuurlijke Laag"

De gronden van het plangebied zijn reeds grotendeels ingericht als erf. Het voornemen betreft een relatief eenvoudige ontwikkeling en is daarmee van weinig invloed op het omliggende landschap. Kenmerkende doorzichten vanaf de dijk blijven behouden. De landschappelijke waarden van het plangebied worden verder versterkt door bomen en fruitbomen te planten, een struweel aan te leggen en een leiboom aan te leggen. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" kent het kenmerk 'Oeverwallen' toe aan het plangebied. In afbeelding 4.4 is het plangebied aangeduid met een rode omlijnning binnen dit gebiedskenmerk.



Afbeelding 4.4 Uitsnede van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Oeverwallen"

Dit betreft kleinschalig (mix) mozaïeklandschap (bebouwing, boomgaarden, akkerbouw, wegen paden). Daarnaast open en verkavelde komgronden met weiland, waarin de patronen van de rivier soms nog te af te lezen zijn. Boerderijen zoals karakteristieke IJsselhoeves soms op rivierduintjes. Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing.

Toetsing van het voornemen aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Het voornemen heeft, zoals vermeld, hoofdzakelijk betrekking op een bestaand erf. Het erf wordt landschappelijk ingepast met inheemse beplanting. De bebouwing binnen het plangebied is aangeduid als karakteristiek. Het voornemen heeft een positief effect op het kunnen behouden en onderhouden van de karakteristieke bebouwing en daarmee bij het behoud van de cultuurhistorische waarden. Het behoud van de panden is op deze manier financieel beter haalbaar en tevens geborgd met het nieuwe gebruik van de bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een positieve invloed heeft op de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

De "Laag van de beleving"

De "Laag van de beleving" kent het kenmerken 'Donkerte' en 'IJsellinie inundatieveld' toe aan het plangebied. In afbeelding 4.5 is het plangebied aangeduid met een rode omlijning binnen deze gebiedskenmerken.



Afbeelding 4.5 Uitsnede van de "Laag van de beleving" (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

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

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

"Ijssellinie Inundatieveld"

Opgemerkt wordt dat aan het gebiedstype '*Ijssellinie inundatieveld*' in de omgevingsvisie geen uitgangspunten zijn gekoppeld.

Toetsing van het voornemen aan de "Laag van beleving"

Het plangebied bevindt zich in een gebied dat is aangemerkt als een 'donkerte' gebied. Het voornemen leidt per saldo naar verwachting niet tot een onevenredige toename van verlichting, aangezien hoofdzakelijk een bestaand erf wordt benut waar bebouwing met verlichting blijft behouden en bijgebouwen wordt vervangen nieuwe bebouwing, zonder verlichting. De conclusie is dan ook dat het voornemen naar verwachting geen negatieve gevolgen heeft voor het gebiedskenmerk 'donkerte' en op de 'Laag van de beleving' waarvan deze onderdeel is.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Woonvisie 2020-2025

In de Woonvisie Olst-Wijhe 2020-2025 wordt door de gemeente Olst-Wijhe op positieve wijze ingegaan op de al jaren gaande trend van vernieuwende woonvormen. Kleinschalige aanpak en kwaliteit van leven zijn hiervoor belangrijke componenten. Niet alleen voor jonge woningzoekenden en ouderen, maar zoals -in dit specifieke geval- voor (jong)volwassenen met een permanente en specifieke zorgvraag. De locatie IJsseldijk 115 is namelijk bijzonder geschikt voor mensen met een beperking die nadrukkelijk behoefte hebben aan een prikkelarme(woon- en leef)omgeving. Het project IJsseldijk 115 past daarom bijzonder goed binnen het vastgestelde beleid binnen deze visie.

4.3.2 Structuurvisie Olst -Wijhe 2017

Ook in de Structuurvisie Olst Wijhe 2017 wordt ingespeeld op de veranderende woningmarkt, en dan met name voor specifieke woonvormen. Er wordt zelfs letterlijk ingespeeld op private woon-zorgcombinaties zoals deze casus, en woonvormen voor kwetsbare groepen. Daarnaast is de omzetting van dit voormalig boerderijcomplex naar deze nieuwe bestemming passend binnen het functiewijzigingsbeleid.

4.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2014

In de hoofdstukken 2.1 en 3.4 van deze Ruimtelijke onderbouwing werd aangegeven dat beoogde vernieuwing van het achterhuis (zorgdeel) volledig past binnen de hoofdvorm van deze voormalige IJsselhoeve, de hallenhuisboerderij. In situering van hoofd- en bijgebouwen veranderd niets. Daarnaast is er een erfinrichtingsplan (Bijlage 1) opgesteld dat past binnen het provinciaal en gemeentelijke beeldkwaliteit zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2014. Hierdoor is mede de in de nota gevraagde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gewaarborgd.

Hoofdstuk 5: Milieu en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en de watertoets.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

In onderhavig plan wordt een geluidsgevoelig object toegevoegd binnen de bestaande woonbestemming. Hierna wordt ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai. In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen andere bronnen aanwezig die een geluidsbelastend effect zouden hebben, zoals spoorwegen of industrie.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied.

De toe te voegen zorgstudio's liggen in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. De IJsseldijk, waarmee het erf van de nieuwe woning ontsloten wordt, is een enkelbaans weg met een maximale verkeerssnelheid van 60 km/u. Deze weg heeft daarom een geluidszone van 250 meter, waar het plangebied zich in bevindt. Door BJZ.nu is daarom een onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd ter onderbouwing van de verwachte geluidsbelasting op de nieuwe zorgstudio's. Het volledige rapport is bijgevoegd aan de toelichting als Bijlage 2.

In het akoestisch onderzoek wordt op basis van de bekende weggegevens van de IJsseldijk geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer over de IJsseldijk hoogstens 51 dB tot gevolg heeft. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig en met een gevelwering van minstens 26 dB wordt het binnen niveau van 33 dB gewaarborgd voor de zorgstudio's aan de noordoost en zuidoost gevels. Ten tijde van de

vergunningaanvraag dient aangetoond te worden of met de getroffen maatregelen wordt voldaan aan dit binnen niveau van 33 dB.

5.1.2 Conclusie

Met het verlenen van een hogere waarde besluit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de te realiseren zorgstudio's sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, wordt doorgaans een bodemonderzoek uitgevoerd.

5.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied beschikt in onderhavige ontwikkeling reeds over de benodigde woonbestemming. Verder onderzoek om de geschiktheid van de bodem te onderbouwen is hiermee niet benodigd. Het woongebruik blijft immers onveranderd.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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 andere 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);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging 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.

5.3.1.2 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 milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

De te realiseren zorgstudio's zijn aan te merken als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Met een afstand van 1,5 km ligt de N337 het dichtst bij het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke zone van een rijksweg of een provinciale weg. Het is onwaarschijnlijk dat deze provinciale weg een significant negatief effect zal hebben op de luchtkwaliteit binnen het plangebied. Verder leidt de ontwikkeling niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, waarmee de ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

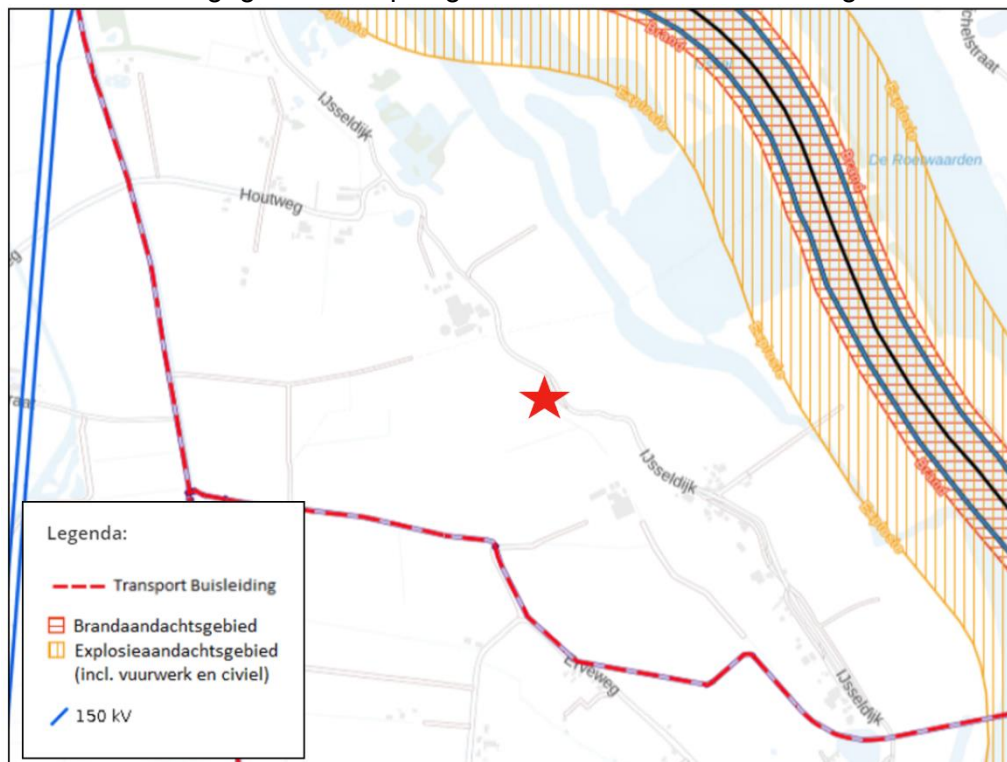
5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan de hand van de Risicokaart is voor het plangebied een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

5.4.2.2 Situatie plangebied

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied op een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Het plangebied is met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 5.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Opgemerkt wordt dat ten westen en zuiden van het plangebied een buisleiding van de GasUnie ligt. Daarnaast is ten westen van het plangebied een hoogspanningslijn aanwezig met een voltage van 150 kilovolt, TenneT is hier de beheerder. Ten slotte wordt op de risicokaart brand- en explosieaandachtsgebieden aangeduid als gevolg van de transport van gevaarlijke stoffen over de IJssel. Geen van de bovengenoemde instellingen hebben aandachtsgebieden die tot aan het plangebied reiken.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- niet ligt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet ligt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In paragraaf 4.11 Watertoets wordt ingegaan op het aspect 'overstromingsgevaar'.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 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 voorkomen 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 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn 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 uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe waar geen sprake is van een zekere mate aan functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In onderhavig plan gaat het om het toevoegen van 8 woningen binnen een reeds bestaande woonbestemming. Omdat de gronden reeds zijn bestemd voor wonen mag worden verwacht dat ter plaatse reeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Volledigheidshalve wordt toch beknopt ingegaan op de twee naastgelegen agrarische bedrijven.

Op de adressen aan de IJsseldijk 111 en IJsseldijk 8 bevindt zich een agrarisch bouwvlak waar grondgebonden veehouderijen zijn toegestaan. Het bouwvlak van deze veehouderijen ligt op respectievelijk 230 m en 160 m afstand van de woonbestemming van het plangebied. Voor veehouderijen geldt veelal de grootste richtafstand voor het aspect 'geur'. Voor dit aspect zijn niet de richtafstanden, maar de wettelijk vastgestelde geurnormen van belang. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan.

Wanneer het aspect 'geur' buiten beschouwing wordt gelaten, geldt voor grondgebonden veehouderijen een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect 'geluid'. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Hiermee voldoen de zorgstudio's aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.5.4 Conclusie

Het plan is hiermee uitvoerbaar op het onderdeel milieuzonering.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

Zoals reeds aangegeven zijn in de directe omgeving van het plangebied twee agrarische bedrijven aanwezig, op een afstand van 160 m en 230 m tot de woonbestemming van het plangebied. Voor beide bedrijven geldt dat hier geen dieren met een vaste geuremissie kunnen worden gehouden waardoor, vanwege de ligging van het plangebied in het buitengebied, een richtafstand van 50 meter dient te worden gehanteerd. Hier wordt aan voldaan. Gesteld wordt dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is, en dat met onderhavige ontwikkeling geen agrarische bedrijven gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

5.6.3 Conclusie

Het plan is hiermee uitvoerbaar op het aspect geur.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.7.2 Gebiedsbescherming

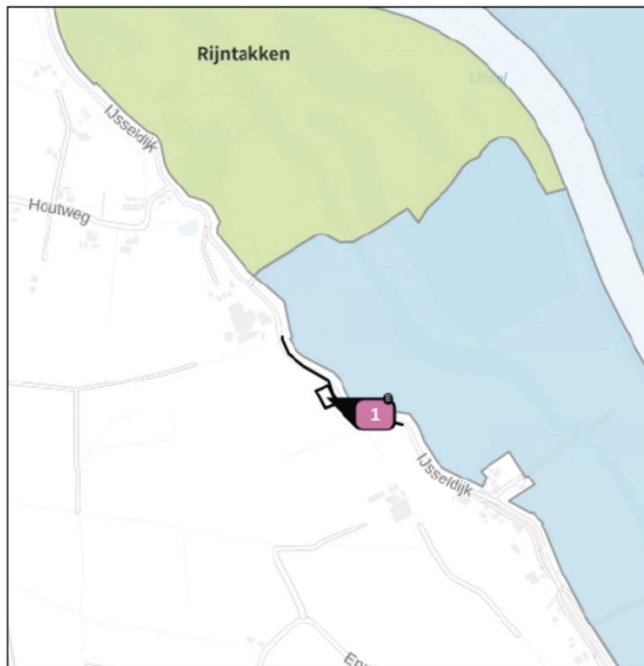
5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

In voorliggend geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' op circa 35 meter afstand van het plangebied. Afbeelding 4.2 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied naast het plangebied. Door BJJZ.nu is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De gehele rapportage is als Bijlage 3 opgenomen.

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.



Afbeelding 4.2 Verbeelding van het plangebied ten opzichte van het naastgelegen Natura 2000-gebied (Bron: aerius.nl)

5.7.2.2 Voortoets Natura 2000

Van het maken van een ecologische voortoets is voor onderhavige ontwikkeling afgezien omdat het voor onderhavige ontwikkeling specifiek niet noodzakelijk wordt geacht. Het bedrijf Econsultancy B.V. is gevraagd dit standpunt te onderbouwen.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen een eenmalige, relatief kleinschalige ingreep betreft bestaande uit de sloop van enkele opstallen, het realiseren van 3 nieuwe bijgebouwen en het verbouwen van de voormalige boerderij. De toekomstige gebruiksfase leidt daarnaast niet tot een significante toename van menselijke activiteit ten opzichte van de huidige vergunde situatie. De planlocatie is op 35 meter gelegen van Natura 2000 gebied Rijntakken. Tussen de planlocatie en Natura 2000 ligt de IJsseldijk. Indien er sprake zou zijn van negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied, betreft het externe effecten zoals een toename van stikstofdepositie, trillingen, geluid of verlichting.

De ligging van de planlocatie achter de IJsseldijk voorkomt dat geluiden, licht of trillingen als gevolg van de aanlegfase van de ingreep reiken tot binnen de begrenzing van Natura 2000. Een toename van deze effecten als gevolg van de gebruiksfase van het planvoornemen zijn naar verwachting niet aan de orde. Gezien de kleinschaligheid van de ingreep en de ligging van de planlocatie zijn dergelijke negatieve effecten daarom op voorhand uitgesloten. Redelijkerwijs kan daarom gesteld worden dat het enige negatieve effect op aangrenzend Natura 2000-gebied dat niet op voorhand kan worden uitgesloten verzuring en vermessing door een toename van stikstofdepositie betreft. Dit effect is reeds getoetst middels een AERIUS berekening. Conclusie van deze toetsing is dat er geen sprake is van een significante negatieve effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie. Op basis van bovenstaande argumenten wordt een volledige toetsing in de vorm van een voortoets Natura 2000 daarom niet noodzakelijk geacht.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is onderdeel van het Nederlands natuurbeleid. Het plangebied behoort niet tot het NNN. Het plangebied ligt niet binnen een NNN gebied. Gezien een NNN gebied geen externe werking heeft is nadere toetsing niet noodzakelijk en is het plan hiermee uitvoerbaar op het onderdeel NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.3.2 Situatie plangebied

Voor onderhavige ontwikkeling is door Ecofect B.V. een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Tijdens het veldonderzoek zijn geen groeiplaatsen van inheemse en uitheemse beschermde vegetatie gevonden. Ten aanzien van de Wet natuurbescherming worden geen overtredingen verwacht ten aanzien van vogels. De quickscan adviseert om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, ter bescherming van de beschermde nesten van vogelsoorten.

5.7.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie en Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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 relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Olst-Wijhe heeft de archeologische verwachting verwerkt in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Ten aanzien van het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen ter bescherming van de verwachte archeologische waarden.

De 'Waarde – Archeologie 1' bestemming heeft de meest strenge bouwregels van de twee dubbelbestemmingen. Binnen deze bestemming is het enkel toegestaan een bouwwerk te bouwen wanneer graafwerkzaamheden niet dieper dan 50 cm plaatsvinden en geen heiwerkzaamheden plaatsvinden. Daarnaast dient het bouwwerk een oppervlakte te hebben

dat kleiner is dan 2500 m². De bouwplannen uit onderhavig plan blijven binnen deze gestelde limieten. Het plan is hiermee uitvoerbaar op het onderdeel archeologie.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel geen rijks- provinciale, dan wel gemeentelijke monumenten. Ook in de directe nabijheid van de locaties van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel.

Hoewel de gebouwen binnen het plangebied niet zijn opgenomen in de provinciale- of gemeentelijke monumentenlijst worden de gebouwen binnen het plangebied wel aangeduid met de bouwaanduiding 'karakteristiek'. De gemeente heeft monumenten en beschermenswaardige panden deze bouwaanduiding gegeven ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en ter voorkoming van het slopen zonder vergunning. In de bijlage 'Karakteristieke panden en erven (Deel1)' van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe' wordt de bebouwing binnen het plangebied met name goed beoordeeld op de onderdelen 'relatie met het landschap' en 'erfstructuur en inrichting'. Daarnaast scoort de bebouwing binnen het plangebied goed op de onderdelen 'streek eigen' en 'herkenbaarheid/gaafheid'.

Voorliggend initiatief voorziet in een nieuwe invulling van één van de karakteristieke panden binnen het plangebied. Aan de uiterlijke kenmerken van de bebouwing zal niet veel veranderen, de hoofdvorm van het dak zal behouden blijven en de rest van de verbouwwerkzaamheden zullen binnenpands uitgevoerd worden. Op het dak worden enkele dakramen gerealiseerd en zonnepanelen geplaatst. In de huidige situatie begint het dak van het bijgebouw van de woning te verzakken en zijn gaten ontstaan. De nieuwe invulling van het karakteristieke pand maakt het mogelijk om het gebouw een duurzame vervolgfunctie te geven en het te onderhouden zodat toekomstig verval voorkomen wordt. Het plan heeft hiermee een positieve invloed op het behoud en het onderhoud van het karakteristieke pand waarin de zorgstudio's worden gerealiseerd.

Gesteld wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de cultuurhistorische waarde van de panden binnen het plangebied.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Parkeren

5.9.1.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Olst-Wijhe beschikt over eigen beleidsregels (Beleidsregels voor parkeren Olst-Wijhe 2015). In deze nota wordt gebruikt gemaakt van de kencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Hiervan wordt ook uitgegaan bij het aspect verkeer.

Ten behoeve van voorliggend voornemen gelden de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad 'Niet stedelijk';
- Stedelijke zone 'Buitengebied'.

Via het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' zijn de beleidsregels parkeren Olst-Wijhe gekoppeld aan het bestemmingsplan. Deze worden ook in voorliggend bestemmingsplan overgenomen (zie Artikel 9, lid 2 en artikel 10, lid 2 van de planregels).

5.9.1.2 Parkeerbehoefte

Ter plaatse van de IJsseldijk 115 worden 8 zorgstudio's mogelijk gemaakt. Volgens de 'Beleidsregels voor parkeren' van de gemeente dienen voor zorggerelateerde voorzieningen uitgegaan moet worden van een gemiddelde parkeerbehoefte op basis van de CROW publicatie. Decimalen moeten naar boven worden afgerond.

Voor voorliggend initiatief wordt uitgegaan van de parkeerbehoefte van de parkeercijfers voor het aspect 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)'. Deze categorie sluit het beste aan bij de werkelijke situatie van de zorgstudio's. Hierdoor ontstaat het volgende beeld:

Type woning	Parkeernorm per woning	Parkeerbehoefte
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,7	5,6
Totaal		6

Gelet op de vorenstaande tabel is ter plaatse van het plangebied sprake van een parkeerbehoefte van in totaal (afgerond) 6 parkeerplaatsen.

Onderdeel van het initiatief is het realiseren van een nieuwe parkeerplaats voor het zorgverlenend personeel en ouders en familie dat de bewoners van de zorgunits komt bezoeken. In het erfinrichtingsplan is opgenomen dat in totaal 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

5.9.2 Verkeer

5.9.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

5.9.2.2 Verkeersgeneratie

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten, ontstaat er qua verkeersgeneratie het volgende beeld:

Type woning	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie per weekdagemaal
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	2,1	16,8
Totaal		17

De voorgenomen ontwikkeling resulteert op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten in een verkeersgeneratie van afgerond 17 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Per saldo is sprake van een geringe toename van de verkeersgeneratie. Daarnaast zal de toename in verkeersintensiteit in de praktijk waarschijnlijk lager liggen. De bewoners van de zorgstudio's zullen niet over een eigen auto beschikken. De IJsseldijk is van voldoende omvang om de te verwachten verkeersbewegingen veilig en eenvoudig te kunnen afwickelen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

5.9.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van 8 zorgstudio's en de sloop en bouw van enkele bijgebouwen. Gelet op de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie ook paragraaf 4.7.2) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura-2000 gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.10.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen en vormt daarmee een besluit in het kader van het besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' geduid. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip "stedelijk ontwikkelingsproject" ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

- de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;

- de voorgenomen (functie)wijziging, en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van in pandige verbouwingen aan een bestaand agrarisch bijgebouw in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. Binnen een bestaande woonbestemming en binnen bestaande bebouwing wordt de mogelijkheid voor het bouwen van acht zorgstudio's toegevoegd. Enkel het totale oppervlakte aan bestaande bebouwing neemt in geringe mate toe. Er is nagenoeg geen sprake van nieuw ruimtebeslag. De omvang en opzet van het plan past binnen de functionele en stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van ruimtelijke gevolgen. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

5.10.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.11 Watertoets

5.11.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kunstwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.11.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 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. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

5.11.3 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het plangebied maakt deel uit van het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap heeft een Waterbeheerprogramma 2022-2027 opgesteld. Het Waterbeheerprogramma (WBP) geeft de koers aan die het waterschap vaart en beoogt daarmee twee dingen. Ten eerste inzicht geven aan alle gebruikers en partners in het werkgebied in de doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar gaat bereiken. Ten tweede de koers intern – als spoorboekje – expliciet maken en vastleggen. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt.

5.11.4 Watertoetsproces

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

5.11.4.1 Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft het in pandig verbouwen van de schuur achter de woning en het slopen en herbouwen en nieuwbouw van enkele bijgebouwen. Nieuwe verharding van het plangebied treedt hierbij nauwelijks op. Het zal gaan om ongeveer 40 m². Het plangebied ligt nabij een primaire waterkering (IJssel). De sloop en herbouw van de bijgebouwen en de in pandige verbouwing van de schuur brengen geen beperkingen (o.a. m.b.t. functie, de stabiliteit en het onderhoud) mee voor de primaire waterkering.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. In het voorliggende plan wordt hemelwater geïnfiltreerd in de bodem.

Overstromingsrisico

Vanuit de toetsing aan de provinciale Omgevingsvisie en Geconsolideerde Verordening vanaf 2017 dient ten aanzien van het initiatief een 'overstromingsrisicoparagraaf' opgenomen te worden. Hieruit moet blijken welke risico's aanwezig zijn en welke maatregelen en voorzieningen getroffen zijn om de risico's hiervan te beperken.

In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

Het plangebied ligt aan de dijk langs de IJssel en is gelegen in een 'overstromingsgebied'. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van 8 minder zelfredzame personen die 24/7 verblijven binnen het plangebied.

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Dit dijkkringgebied loopt een risico op overstroming als resultaat van haar situering in de lage delen en haar ligging ten opzichte van de primaire waterkering van de IJssel. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De wettelijke norm voor de dijkkring is een overschrijdingskans van 1:1.250 per jaar. De risicokaart geeft aan dat de overschrijdingskans van de IJsseldijk op dit moment wordt vastgelegd op 1:3000 per jaar. Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen, de laaggelegen gebieden zullen het eerst onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd kan in het plangebied overstroming plaatsvinden.

De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt. Voor het plangebied is de maximale waterdiepte tijdens een overstroming in de huidige situatie ingeschat op 1,5 à 2 m (overstromingsdiepte; water boven maaiveld). In het geval van een overstroming zal de begane grond van de schuur onder water komen te staan. De eerste verdieping blijft droog en kan beschouwd worden als een veilige plek wanneer evacuatie niet mogelijk is gebleken.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijkringen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

Evacuatie en (nood)maatregelen

In het vooroverleg met de veiligheidsregio IJsselland worden voor deze ontwikkeling de nodige evacuatie routes verkend en vastgesteld. Het is mogelijk dat deze paragraaf aangevuld wordt na het voorleggen van onderliggend bestemmingsplan aan de veiligheidsregio. Omdat het in dit geval gaat om het huisvesting bieden aan minder zelfredzame personen dient een evacuatieplan te worden voorbereid. In het geval van een overstroming ligt de prioriteit bij het evacueren van de bewoners van de zorgstudio's. Wanneer dit niet mogelijk is gebleken kunnen de bewoners naar de eerste verdieping van het gebouw worden gebracht. Met de verbouwing van de schuur worden dakramen geïnstalleerd welke vervolgens kunnen worden gebruikt voor evacuatie van het pand.

Het voorliggende plandeel aan de IJsseldijk 115 is goed ontsloten en een overstroming van de IJssel is naar alle redelijkheid goed te voorspellen, waarbij tijdig geëvacueerd kan worden. De dichtstbijzijnde brandweerkazerne is gelegen op 2,6 km afstand (kazerne Het Welsum).

Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van toepassing is. De standaard waterparagraaf van het waterschap is bijgevoegd in bijlage 5 van deze toelichting. Het waterschap is daarnaast verzocht om verder advies omtrent het bouwen van de bijgebouwen en het overstromingsgevaar.

Hoofdstuk 6: Voorzieningen

6.1 Brandput

Aan de zuidkant van het perceel bevindt zich een z.g. brandput. Deze blijft gehandhaafd, en moet als zodanig altijd bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Het erf zal hierop worden aangepast.

Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid

7.1 Particulier initiatief

Het plan is een particulier initiatief, waarvan de risico's en verantwoordelijk liggen bij de initiatiefnemer. In het kader daarvan is er tussen haar en de gemeente Olst-Wijhe op 27 juni 2023 een anterieure overeenkomst getekend.

Hoofdstuk 8: Communicatie/ Maatschappelijk draagvlak

8.1 Overleg omgeving

Over het project heeft reeds uitvoerig overleg plaatsgevonden met de naaste omgeving. Dit zijn over het algemeen agrarische bedrijven. De beoogde nieuwe planologische regeling betekent voor deze bedrijven echter geen enkele belemmering voor hun bedrijfsvoering. Verder wordt de 'buurt' periodiek op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van het plan.

Bijlagen

Bijlage 1: Erfinrichtingsplan d.d. december 2022 Vanrail Advies/ VOAD architecten

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3: Aeries berekening

Bijlage 4: Quickscan natuurtoets

Bijlage 5: Watertoets

Bijlage 6: Definitief ontwerp VOAD architecten d.d. december 2022