

Motivering wijzigingsbesluit IJsseldal, Wesepe

Status: Vastgesteld

Augustus 2025

Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe

Plannaam: Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.1773.TAMH22a-0301



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	TOEKOMSTIGE SITUATIE	11
3.1	DE VOORGENOMEN ONTWIKKELING	11
3.2	VOORBEREIDING EN VERKENNING.....	13
HOOFDSTUK 4	BELEID EN REGELGEVING	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	29
5.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	29
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	GEUR	34
5.5	TRILLINGSHINDER	36
5.6	GEZONDHEID	37
5.7	DUURZAAMHEID	38
5.8	NATUUR	39
5.9	ARCHEOLOGIE, ERFGOED EN CULTUURHISTORIE.....	42
5.10	M.E.R.- BEOORDELING	44
5.11	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	45
5.12	VERKEERSGENERATIE, -AFWIKKELING & PARKEREN.....	47
5.13	KLIAMAADAPTATIE	50
5.14	WEGING VAN HET WATERBELANG	51
5.15	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	54
HOOFDSTUK 6	MANIER VAN REGELEN	56
6.1	INLEIDING	56
6.2	OPZET VAN DE REGELS	56
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	58
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID.....	61
7.1	RUIMTELIJKE UITVOERBAARHEID	61
7.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
7.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	62
BIJLAGEN		63
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	63
BIJLAGE 2	INRICHTINGSPLAN	63
BIJLAGE 3	BEELDKWALITEITSPAN	63
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAT	63
BIJLAGE 5	ONDERZOEK CUMULATIEF GELUID WARMTEPOMPEN	63
BIJLAGE 6	BODEMONDERZOEK	63
BIJLAGE 7	STIKSTOF BEREKENING	63
BIJLAGE 8	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	63
BIJLAGE 9	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	63
BIJLAGE 10	ARCHEOLOGISCH INVENTARISEREND VELDONDERZOEK DOOR MIDDEL VAN PROEFSLEUVEN (KARTERENDE EN WAARDERENDE FASE)	63



BIJLAGE 11	M.E.R.-BEOORDELING	63
BIJLAGE 12	WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN	63
BIJLAGE 13	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP.....	63
BIJLAGE 14	LADDERONDERBOUWING.....	63
BIJLAGE 15	PARTICIPATIEPLAN	63
BIJLAGE 16	VERSLAGLEGGING PARTICIPATIE	64
BIJLAGE 17	AANVULLEND ONDERZOEK NAAR VLEERMUIZEN (VERBLIJFPLAATSEN EN VLEGROUTE), STEENUIL/ KERKUIL, BOMENCHECK (UILEN, ROEK, ROOFVOGELS, VLEERMUIZEN, EEKHOORN), STEENMARTER, KLEINE MARTERACHTIGEN EN EGEL.....	64
BIJLAGE 18	VERKEERSADVIES	64



HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het MEKO-terrein in Wesepe. Het voormalige MEKO-terrein bestaat uit een bedrijfspand van een oude melkfabriek met omliggende gronden. Het MEKO-terrein bevindt zich in de kern Wesepe, ten hoogte van de Raalterweg 50.

Het voornemen bestaat om het terrein te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie met 81 woningen. De woningbouwlocatie biedt ruimte aan een gevarieerd woningaanbod met daarin sociale huur, betaalbare koop, midden koop en koop in het hogere segment. Hiermee krijgt de locatie een duurzame vervolgfunctie en wordt bijgedragen aan het voorzien in een deel van de woningbehoefte in de kern Wesepe. Daarnaast is er ruimte voor water (wadi's) en parkeren en wordt het geheel landschappelijk ingepast. Gezien de ligging van de woningbouwontwikkeling is voor het gebied de naam 'IJsseldal Wesepe' gekozen.

Direct grenzend aan 'IJsseldal Wesepe' bevinden zich de percelen Raalterweg 48 en 46a. Volgens de huidige bestemmingen zijn deze percelen respectievelijk bestemd voor de functies bedrijf en kantoor. Deze bestemmingen sluiten echter niet aan bij de feitelijke situatie, aangezien de percelen momenteel worden gebruikt als reguliere woningen met bijbehorende tuinen.

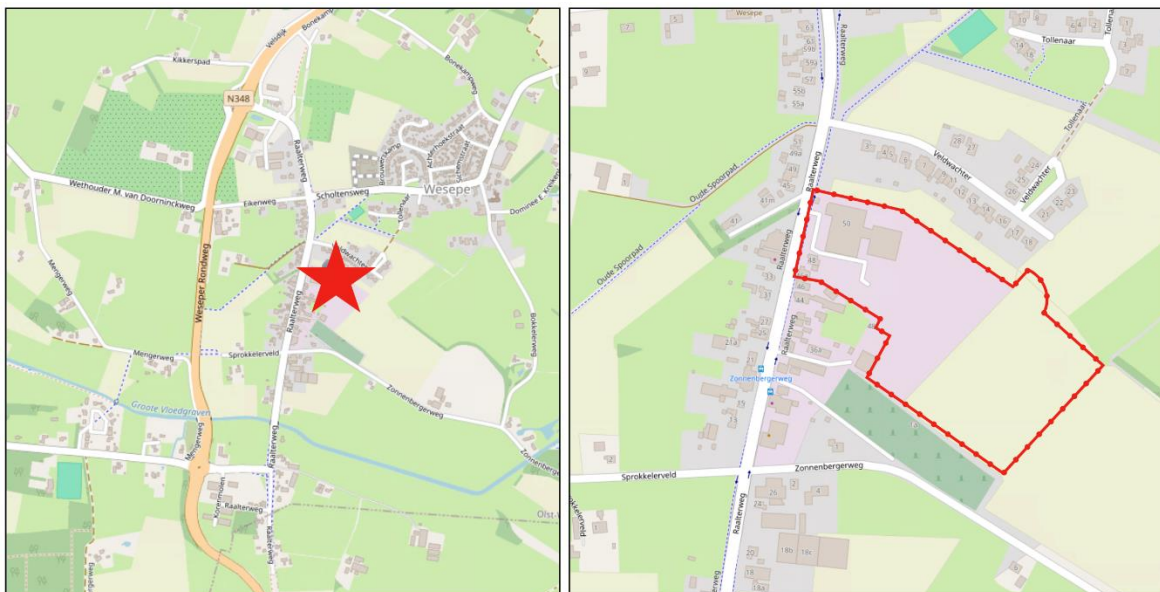
Hoewel het gebruik als woning niet in strijd is met het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Wesepe', artikel 13.1, onder b), wordt met dit wijzigingsbesluit de functie van deze percelen gewijzigd naar 'Woongebied'. Deze wijziging is bedoeld om te voorkomen dat in de toekomst bedrijfsactiviteiten worden gevestigd op deze locaties, wat het woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners van 'IJsseldal Wesepe' zou kunnen aantasten. Dit besluit is in overleg met de gemeente Olst-Wijhe tot stand gekomen.

De functiewijziging van bovengenoemde percelen is een ondergeschikte wijziging zonder fysieke ingrepen. Daarom worden deze onderdelen van deze ontwikkeling uitsluitend daar waar noodzakelijk getoetst aan het geldende beleid en leefomgevingsaspecten.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het zuidwesten van de kern Wesepe. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Olst, sectie D, perceelnummers 3346, 5938, 4374, 3778, 5835, 5836, 5384, 5345, 5383 en 3741. In afbeelding 1.1 is het plangebied in Wesepe en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven door middel van de rode ster en de rode belijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Wesepe en de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

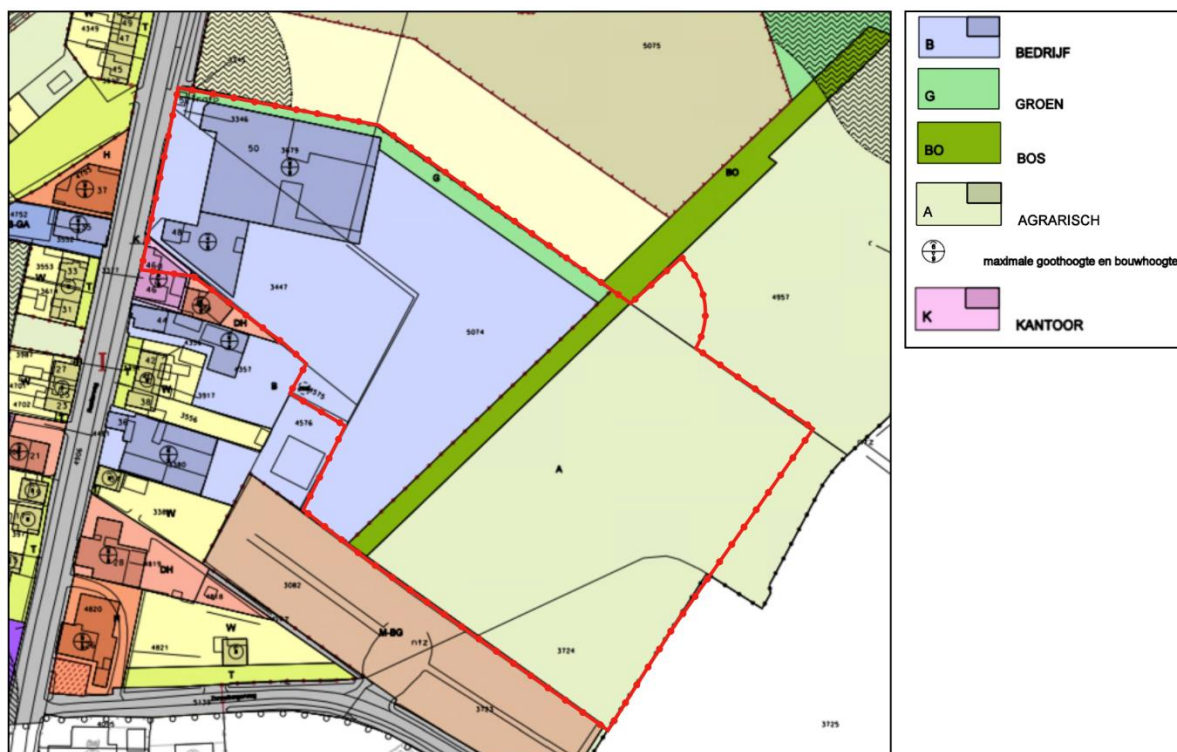
1.3 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Olst-Wijhe. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden vanaf 17 maart 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de volgende documenten:

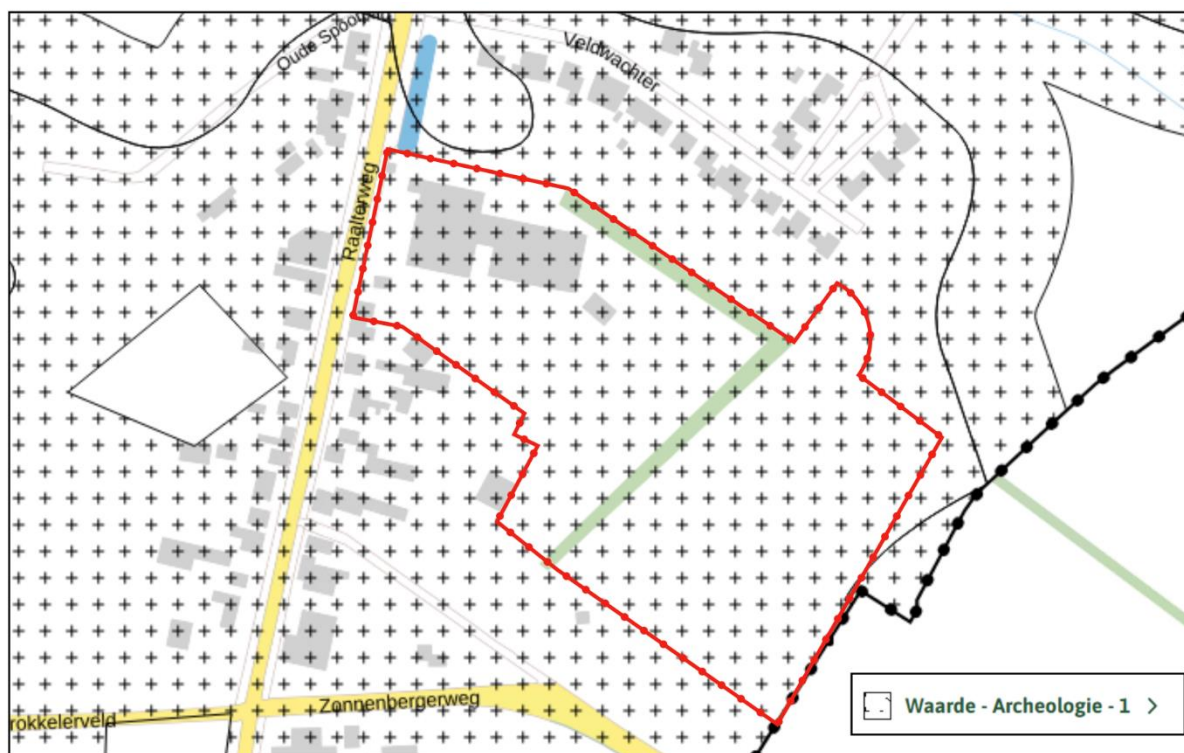
- Bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wesepe" (vastgesteld 2 juli 2007);
- Bestemmingsplan "Bestemmingsplan archeologie" (vastgesteld 28 april 2014);
- Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" (vastgesteld 10 september 2018).

Voor de duiding van het planologisch regime zijn met name bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Wesepe" en "bestemmingsplan archeologie" van belang. Het omgevingsplan bevat in de geldende situatie uitsluitend de regels van de bruidsschat. Afbeelding 1.2 en 1.3 bevatten uitsneden van de verbeeldingen behorende bij de voorgenoemde bestemmingsplannen. Hierbij is het plangebied in beide afbeeldingen met rood omlijnd. Omdat deze bestemmingsplannen zijn opgenomen in het tijdelijke gedeelte van het omgevingsplan wordt er nog gesproken over 'bestemmingen' in plaats van 'functies'.

Op basis van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wesepe" zijn de gronden in het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Agrarisch', 'Kantoor' en 'Bos'. Bovendien gelden er maximale goot- en bouwhoogtes. Op basis van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan archeologie" zijn de gronden in het plangebied voorzien van de bestemming 'Waarde – Archeologie - 1'. Hieronder worden deze bestemmingen nader omschreven.



Afbeelding 1.2 Verbeelding behorende bij bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wesepe" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.3 Verbeelding behorende bij bestemmingsplan "Bestemmingsplan archeologie" (Bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, opslag en installaties, met daar bijbehorende gebouwen, bestaande bedrijfswoningen inbegrepen andere bouwwerken, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorende andere bouwwerken en verhardingen.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, bebossing, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, recreatief medegebruik met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Waarde – Archeologie - 1

De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting. Voor een bouwwerk binnen de bebouwde kom geldt een onderzoekspllicht bij grondingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² of dieper dan 50 cm.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen;
- infrastructuurle voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- de waterhuishouding;
- recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspden;

met daarbijbehorende andere- bouwwerken - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - en voorzieningen.

Kantoor

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en wonen in bestaande woningen op de begane grond en wonen in bestaande woningen op de verdiepingen. Daarnaast omvat deze bestemming de bijbehorende gebouwen, bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, waterpartijen en groenvoorzieningen.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het voornemen voorziet in het realiseren van een woningbouwlocatie met 81 woningen. Het realiseren van woningen is niet toegestaan binnen de geldende bestemmingen. De gebruiks- en bouwregels in dit bestemmingsplan laten het beoogde gebruik en activiteiten niet toe.

Direct grenzend aan 'IJsseldal Wesepe' liggen de percelen Raalterweg 48 en 46a, die volgens de huidige bestemmingen respectievelijk bestemd zijn voor de functies bedrijf en kantoor. Deze bestemmingen komen echter niet overeen met de feitelijke situatie, omdat de percelen momenteel worden gebruikt als reguliere woningen met bijbehorende tuinen.

Hoewel het gebruik als woning niet in strijd is met het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Wesepe', artikel 13.1, onder b), wordt de functie van deze percelen met dit wijzigingsbesluit gewijzigd naar 'Woongebied'. Deze wijziging voorkomt dat in de toekomst bedrijfsactiviteiten worden gevestigd op deze locaties, wat het woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners van 'IJsseldal Wesepe' zou kunnen aantasten. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen



van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 gaat in op de toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op beleid en regelgeving. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 komt de juridische planverantwoording aan bod. Ten slotte wordt er in hoofdstuk 7 ingegaan op zowel de ruimtelijke, economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

De ontwikkeling heeft betrekking op het voormalige MEKO-terrein in de kern van Wesepe. Dit terrein bevindt zich aan de Raalterweg, ter hoogte van nummer 50. De ruimtelijk en functionele structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door woningen, kleinschalige bedrijvigheid en agrarische cultuurgronden. Deze mix van percelen in de lintbebouwing van Wesepe bepaalt de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Raalterweg en aan de noordzijde door een groene buffer, met daarachter de meest recente woningbouwuitbreiding van Wesepe, het plan Tollenaar en de Veldwachter. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan agrarische cultuurgronden, terwijl de zuidzijde wordt begrensd door een combinatie van woon- en bedrijfspercelen evenals een begraafplaats.

Het plangebied zelf bestaat uit het voormalige MEKO-terrein, waar het oude bedrijfspand en de omliggende gronden in de huidige situatie zijn verhuurd. Daarnaast bestaat een gedeelte van het plangebied uit agrarische cultuurgronden. In het plangebied zijn verschillende groenelementen en sloten aanwezig. Tot slot wordt vermeld dat de percelen aan de Raalterweg 48 en 46a ook onderdeel zijn van voorgenomen ontwikkeling. Hoewel deze percelen zijn bestemd voor de functies bedrijf en kantoor bestaat de feitelijke situatie uit wonen met bijbehorende tuinen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in en rondom het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode omlijningen. In afbeelding 2.2, 2.3 en afbeelding 2.4 is middels straatbeeldfoto's de huidige situatie in beeld gebracht.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto plangebied en omgeving (Bron: Google Streetview, mei 2023)



Afbeelding 2.3 Straatbeeldfoto plangebied en omgeving (Bron: Google Streetview, mei 2023)



Afbeelding 2.4 Straatbeeldfoto plangebied en omgeving (Bron: Google Streetview, mei 2023)

HOOFDSTUK 3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 De voorgenenen ontwikkeling

De voorgenenen ontwikkeling omvat de herontwikkeling van het plangebied naar een woongebied met 81 woningen. De woningbouwlocatie biedt ruimte aan een gevarieerd woningaanbod met daarin sociale huur, betaalbare koop, midden koop en koop in het hogere segment. Het bijbehorende woningbouwprogramma is als volgt samengesteld:

- 23 woningen sociale huur en betaalbare koop (28,4% van het totaal);
- 32 woningen midden koop (39,5% van het totaal);
- 26 woningen koop hogere segment (32,1% van het totaal).

Het plan wordt in verschillende woonblokken gerealiseerd. De woningen zijn afgestemd op de bebouwing en functionele structuur van de bestaande omgeving. De woningen worden door middel van een aan te leggen ontsluitingsweg ontsloten op de Raalterweg. Langs de randen en centraal in het plangebied is ruimte voor groen in combinatie met voorzieningen voor de waterberging. Aan de oostzijde van het plangebied is een wadi voorzien. Op diverse plekken in openbaar gebied zijn parkeerplaatsen voorzien.

Tot slot wordt vermeldt dat aan de Raalterweg 48 en 46a reguliere woonfuncties worden toegekend. De functiewijziging van bovengenoemde percelen is een ondergeschikte wijziging zonder fysieke ingrepen. Daarom worden deze onderdelen van deze ontwikkeling uitsluitend daar waar noodzakelijk getoetst aan het geldende beleid en leefomgevingsaspecten.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig plan ontwikkeling MEKO-terrein (Bron: Buro Hoogstraat)

Door Nijhoff Architecten is een stedenbouwkundig plan gemaakt, gevolgd door een inrichtingsplan van Buro Stedenbouw. Tevens hebben Nijhoff Architecten, Most Architecture en TOMDAVID Architecten een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De rapportages zijn opgenomen in bijlage 1, 2 en 3. Hieronder worden de planuitgangspunten beschreven.

3.1.1 Stedenbouwkundig plan

De ambitie voor IJsseldal is een aantrekkelijke woonbuurt in een dorpse sfeer. Deze wordt zorgvuldig geïntegreerd in het bestaande landschap. De nieuwe verkavelingen passen goed in het patroon uit de jaren '80. Langs de Raalterweg volgt de verkaveling de traditionele lintstructuur.

Het plan bestaat uit drie deelgebieden, elk met een eigen sfeer, maar met samenhang. Het eerste deelgebied volgt de lintstructuur langs de Raalterweg. Het behoudt het historische karakter van de locatie. Een nieuw appartementencomplex sluit aan bij de voormalige zuivelfabriek. De rooilijn ligt op een gepaste afstand van de Raalterweg.

Het tweede deelgebied, aan de noordzijde heeft platte, licht hellende daken met een lessenaarsdak. De overgang van de Raalterweg naar de meanderende weg heeft een schakelvolumen met een kap. Dit gebied heeft geschakelde en twee-onder-een-kapwoningen. Het groene veld wordt omringd door geschakelde woningen.

Het derde deelgebied heeft een hogere dichtheid, maar blijft dorps. De meanderende straten zorgen voor een dorps sfeer. De architectuur is projectmatig en biedt een transparante overgang naar het landschap. In totaal worden zes verschillende woonsferen gerealiseerd: wonen aan het lint, het IJsseldalplein, het Weesperveld, in geschakelde patio woningen, aan de Veldweg, en aan het Akkerpad en Bosveld.

3.1.2 Het inrichtingsplan

Het inrichtingsplan maakt integraal deel uit van het stedenbouwkundig plan samen met het beeldkwaliteitsplan. Het richt zich voornamelijk op de infrastructuur en de groenstructuur. Het inrichtingsplan voor IJsseldal creëert een dorps, groene en duurzame woonwijk met drie deelgebieden: het Lint, de Weide en Bos & Akker. Het Lint bouwt voort op de bestaande lindebomen langs de Raalterweg, wat zorgt voor een samenhangende uitstraling. De Weide is een parkachtige, open ruimte met bomen en heesters, waar rust- en speelelementen bewoners uitnodigen om te ontspannen. In Bos & Akker zorgt de dichte beplanting voor een geborgen en sfeervolle omgeving die de biodiversiteit versterkt.

Een centrale ontsluitingsroute verbindt de wijk, aangevuld met halfverharde paden die wandelen en fietsen stimuleren. De bestrating, met gebakken klinkers in twee kleurtinten, onderscheidt hoofd- en zijroutes en versterkt de dorps uitstraling. Water wordt duurzaam afgevoerd via een ondergronds systeem en wadi's, terwijl doorlatende materialen waterinfiltratie bevorderen. Groen ingepaste parkeerplaatsen en eenheid in voetpaden dragen bij aan een rustige en harmonieuze wijk die leefbaarheid en natuur combineert. Voor het inrichtingsplan wordt verwezen naar afbeelding 3.1.

3.1.3 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit vier deelgebieden, elk met een eigen sfeer, maar allemaal verenigd door een dorps en landelijke samenhang. In totaal worden er zes verschillende woonsferen gerealiseerd. Samenhang in het woongebied wordt bereikt door één hoofdmateriaal en bijpassende kleurpaletten. Variatie is mogelijk binnen subtiele tintverschillen, maar sterke contrasten worden vermeden. De onderste lagen van appartementen sluiten aan bij de omgeving, terwijl de bovenbouw meer variatie mag tonen. Accenten in materialen zijn toegestaan, maar mogen niet overheersen. Gevels krijgen verfijnde details zoals metselverbanden, reliëf of lichte tintverschillen. Ook worden natuurinclusieve maatregelen in het ontwerp verwerkt. Hierdoor ontstaat een harmonieus geheel met een rustige uitstraling dat past bij de omgeving en bijdraagt aan duurzaamheid.

Voor de uiteenzetting van de beeldkwaliteit per woonsfeer, wordt verwezen naar bijlage 2. In afbeelding 3.2 en 3.3 worden impressies weergegeven van de beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de bouwplannen in dit Tam-omgevingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.



Afbeelding 3.2 Impressie beeldkwaliteit (Bron: Nijhoff Architecten, Most Architecture en TOMDAVID Architecten)



Afbeelding 3.3 Impressie beeldkwaliteit (Bron: Nijhoff Architecten, Most Architecture en TOMDAVID Architecten)

3.2 Voorbereiding en verkenning

3.2.1 Maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in de kern Wesepe ligt primair in het vervullen van de specifieke woonbehoefte van jongeren, starters en ouderen. De wijk voorziet vooral in de vraag van jongeren en starters uit Wesepe, maar biedt ook ruimte voor instromers van buiten de gemeente, bijvoorbeeld uit Zwolle en de Randstad. Zo wordt de groeipotentie van de gemeente Olst-Wijhe optimaal benut. Daarnaast worden er woningen voor

ouderen gerealiseerd, waardoor zij kunnen doorstromen naar een geschikte woning en er ruimte vrijkomt voor starters. Het vervullen van de woonbehoeften van deze diverse doelgroepen is essentieel voor het behoud van een vitale dorpskern en het waarborgen van een voldoende voorzieningenniveau in de kern Wesepe.

3.2.2 Vooroverleg

Het voorliggende plan bouwt voort op een eerder voorgesteld plan voor het MEKO-terrein, dat al in een vroeg stadium uitgebreid is besproken. In dit eerdere traject heeft de gemeente Olst-Wijhe aangegeven woningbouw op deze locatie als een wenselijke ontwikkeling te zien. Om deze ambitie te ondersteunen, hebben de gemeente en de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst bood een duidelijke richting voor het verdere proces en vormde de basis voor de verdere uitwerking van het plan.

Vanaf de eerste ideeën over de aankoop van het MEKO-terrein is er intensief overleg geweest tussen de initiatiefnemer en ambtenaren van de gemeente Olst-Wijhe. In nauwe samenwerking is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat voldoet aan de wensen en eisen van alle betrokken partijen. Hierbij is veel aandacht besteed aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en de verdeling van woningtypes. Ook het woningbouwprogramma en het aantal woningen zijn uitgebreid besproken en afgestemd.

Naast de inhoudelijke uitwerking van het plan is er ook veel aandacht besteed aan de communicatie ervan. Overleggen zijn zowel intern binnen de ambtelijke organisatie als extern met omwonenden en andere belanghebbenden gevoerd, om ervoor te zorgen dat het plan breed gedragen wordt. Deze integrale aanpak heeft geresulteerd in een zorgvuldig en weloverwogen stedenbouwkundig plan dat klaar is voor de volgende stappen in het ontwikkelproces.

HOOFDSTUK 4 BELEID EN REGELGEVING

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

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

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 toekomstige generaties.

4.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

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

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Het voornemen betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Wel geeft de NOVI het volgende aan ten aanzien van woningbouw: wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief

grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen. Het plan wordt in paragrafen 4.2 en 4.3 getoetst aan het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen.

Bovendien worden er 81 energiezuinige woningen gerealiseerd. Hiermee draagt het initiatief bij aan de eerste prioriteit van de NOVI (klimaatadaptatie en energietransitie). In hoofdstuk 5 wordt hieraan aan getoetst.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddoelstelling van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

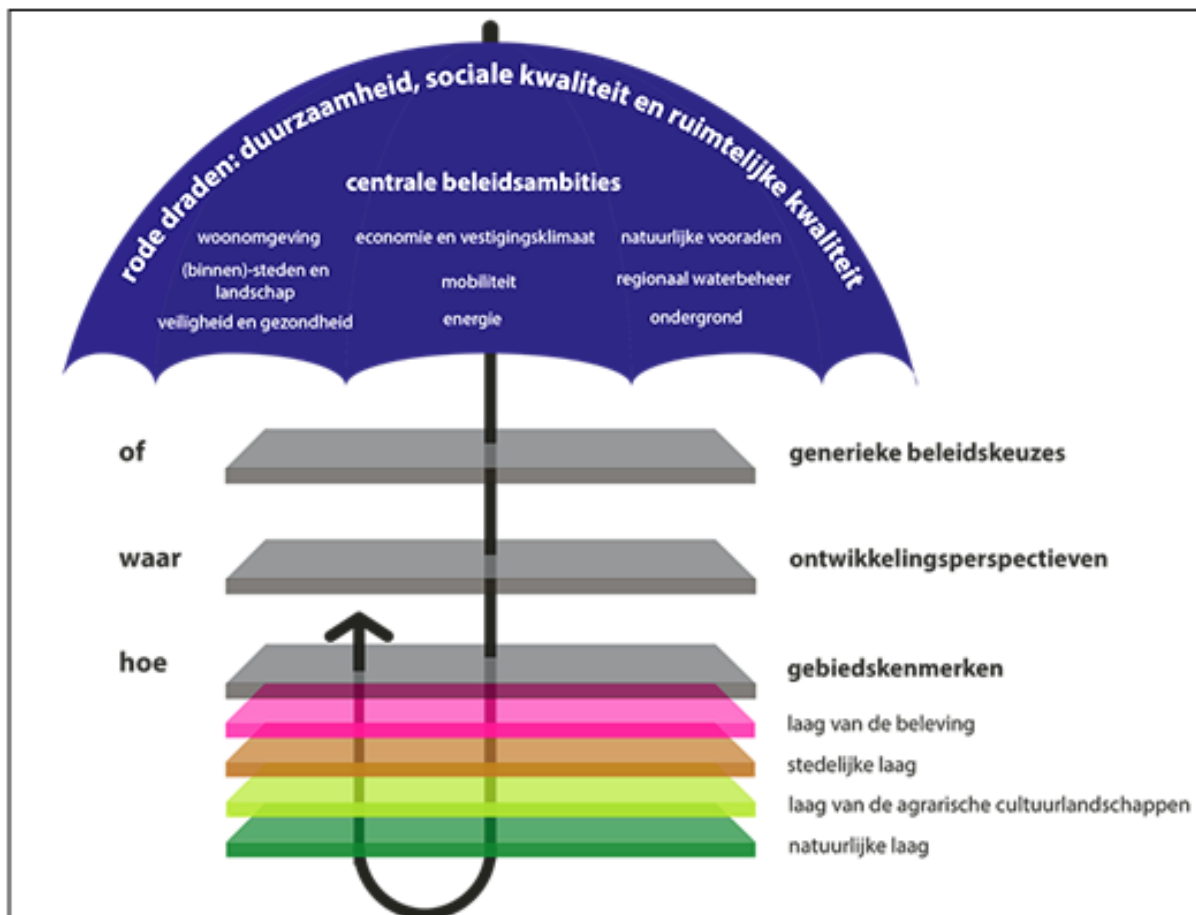
4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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, etcetera 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 belang 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

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

5.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.4 (Principe van concentratie), artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 4.14 (Woonafspraken) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 4.4 Principe van concentratie

Lid 1:

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling ziet toe op een binnenstedelijke locatie. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende 'ontwikkelperspectief' en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'stedelijke laag' ligt het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling worden op de locatie van een voormalig bedrijfsverzamelgebouw 81 woningen toegevoegd.

Een gedeelte van de ontwikkeling, namelijk de wadi en groenvoorzieningen gerealiseerd op agrarische cultuurgronden. Hier wordt geen bebouwing gerealiseerd. Daarom vindt er geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving.

In paragraaf 4.3.2 en 5.15 wordt aangetoond dat het toevoegen van de woningen past in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In verband hiermee is het voornemen in overeenstemming met artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: *dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen binnen bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut worden voor stedelijke functies op grond van een geldend omgevingsplan en op grond van een (voor)ontwerp voor zover de provincie daarover een positief advies heeft uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling ziet toe op een ontwikkeling op een binnenstedelijke locatie. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende 'ontwikkelperspectief' en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' ligt het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling worden op de locatie van een voormalig bedrijfsverzamelgebouw 81 woningen toegevoegd.

Een gedeelte van de ontwikkeling, namelijk de wadi en groenvoorzieningen gerealiseerd op agrarische cultuurgronden. Hier wordt geen bebouwing gerealiseerd. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In paragraaf 4.3.2 en 5.15 wordt aangetoond dat het toevoegen van de woningen past in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Gelet op vorenstaande is voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.14 Woonafspraken

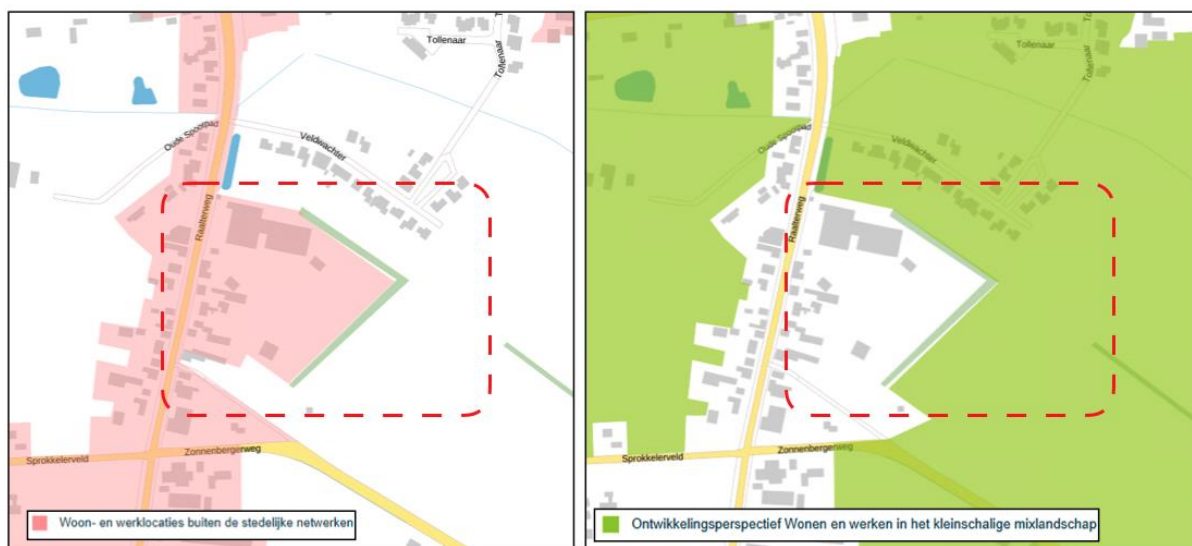
1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt voorzien in woningbouw ten behoeve van de woningbouwbehoefte. Voor toetsing aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2 en 5.15. Hier wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectieven 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' en 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaarten behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

"Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken"

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie 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 of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energieefficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

"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'

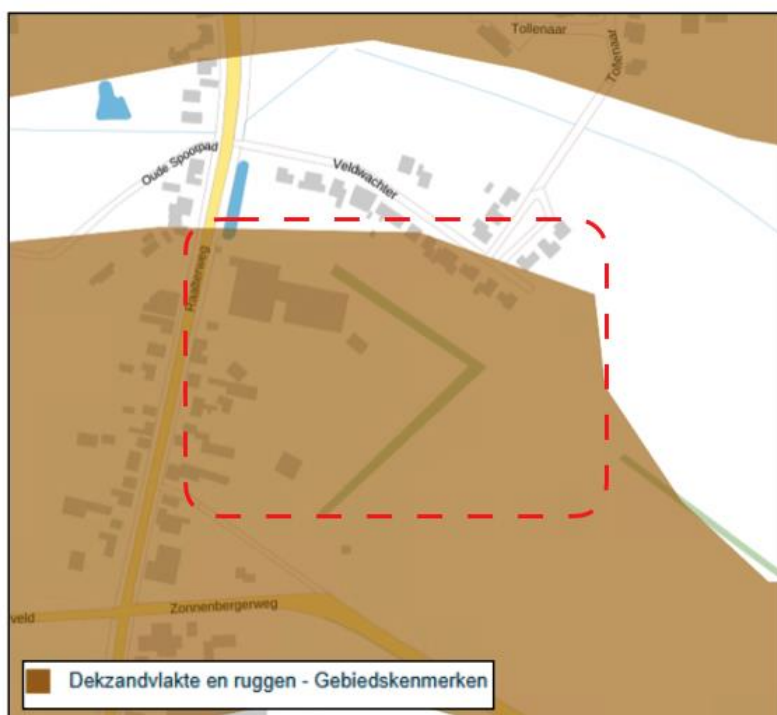
Met deze ontwikkeling worden 81 woningen toegevoegd in de kern Wesepe. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor andere functies in de omgeving en past in het straatbeeld, wat zorgt voor een duurzame vervolgfunctie van de locatie. In paragraaf 4.3.2 en 5.15 wordt aangetoond dat het toevoegen van deze woningen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering past. Een gedeelte van de ontwikkeling, namelijk de wadi en groenvoorzieningen gerealiseerd op agrarische cultuurgronden. Hier wordt geen bebouwing gerealiseerd. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. Het initiatief is in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving).

De 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. Afbeelding 4.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

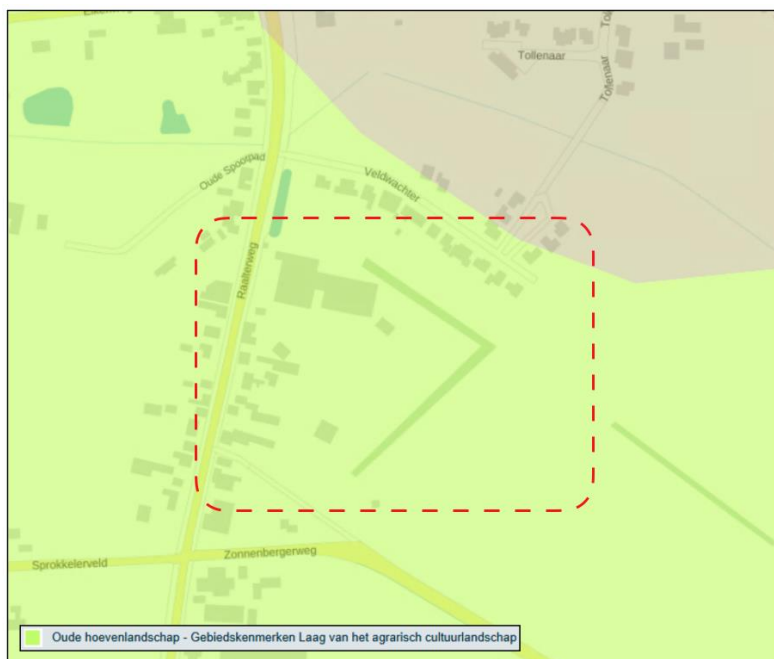
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels gecultiveerd. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig en kunnen realistisch gezien ook niet meer worden teruggebracht. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met het reeds aanwezige landschap. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de natuurlijke laag.

De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. Afbeelding 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.



Afbeelding 4.4 Uitsnede van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude Hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

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.

Toetsing van het initiatief aan het 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een woningbouwontwikkeling in de kern Wesepe. De herontwikkeling van het pand sluit functioneel en stedenbouwkundig goed aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Er ontstaat een passend woonmilieu. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de beschrijving in hoofdstuk 3 van deze toelichting. In een gedeelte van het plangebied zijn geen kenmerken meer van het agrarische cultuurlandschap aanwezig.

Een gedeelte van de ontwikkeling, namelijk de wadi en groenvoorzieningen gerealiseerd op agrarische cultuurgronden. Hier wordt geen bebouwing gerealiseerd. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. Voor de inrichting van het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke kenmerken van de omgeving.

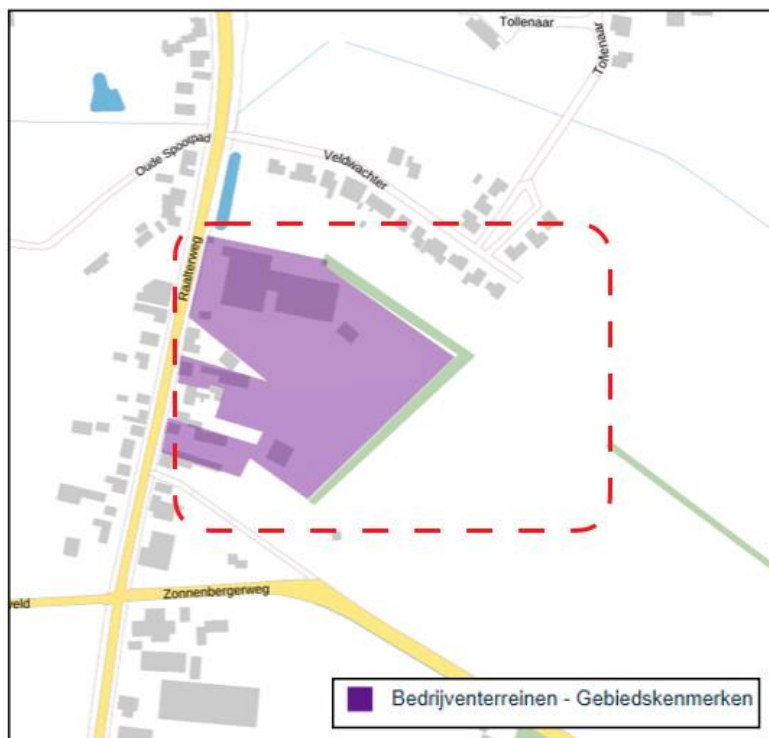
Geconcludeerd kan worden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kenmerken van de laag van het agrarische cultuurlandschap.

De 'Stedelijke laag'

De 'Stedelijke laag' is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit. In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart opgenomen.



Afbeelding 4.5 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

"Bedrijventerreinen"

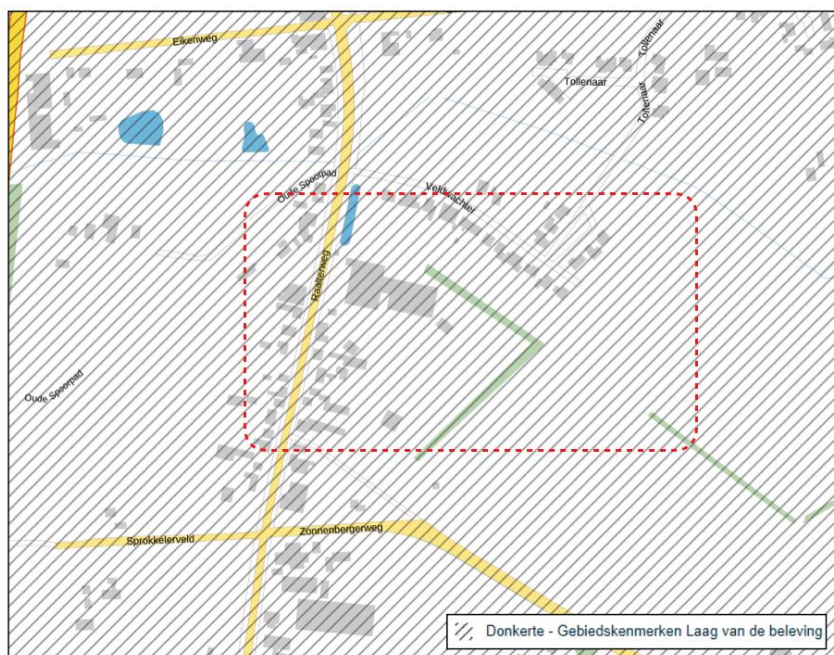
De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Er zijn veel verschillen in uitstraling en ambitieniveau per terrein. De bebouwing is functioneel, vaak eenvoudig en eenvormig, soms karakteristiek en historisch.

Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan het 'Stedelijke laag'

De herontwikkeling van het pand sluit zowel functioneel als stedenbouwkundig naadloos aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich namelijk veel woningen. Hoewel het terrein in de huidige situatie is aangemerkt als bedrijventerrein, komt deze bestemming niet langer overeen met de actuele behoeften van de kern Wesepe. De voorgestelde herontwikkeling creëert een passend woonmilieu dat aansluit bij de karakteristieken van het gebied. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting. Daaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling goed aansluit bij het huidige karakter van de omliggende omgeving en daarom volledig past binnen de categorie 'Stedelijke laag'.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. In afbeelding 4.6 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.6 Uitsnede van de 'Laag van beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

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.

Door de voorgenomen ontwikkeling omhelst een ontwikkeling in de kern van Wesepe. Ter plaatse is al sprake van stedelijk gebied door het aanwezige bedrijfsgebouw met bijbehorende lichtuitstraling. Hierdoor is er in de huidige situatie al minder sprake van een donker gebied. Het gedeelte van het plangebied dat in de huidige situatie in gebruik is als agrarische cultuurgronden wordt ingericht als wadi en groenvoorziening. Hierdoor neemt de hoeveelheid licht hier niet toe. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de 'Laag van beleving' is en niet tot een onevenredige toename van lichthinder leidt.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.3.1 Structuurvisie Olst-Wijhe: 'Ruimte voor initiatief en innovatie'

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Olst-Wijhe heeft op 4 december 2007 de Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vastgesteld. In deze structuurvisie is het beleidskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente verwoord. De visie schetst het toekomstbeeld voor Olst-Wijhe op weg naar 2025.

Het doel / de speerpunten uit deze visie zijn:

- Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen en mogelijkheden om te werken in en om de dorpen en buurtschappen.
- Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit.
- Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met de aantrekkelijke IJsselzone en '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.
- Samenwerken aan circulaire economie, aan vestigingsmogelijkheden voor lokale ondernemers en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.

Volgens de visie gaat de gemeente Olst-Wijhe strategisch en flexibel om met de toevoeging van nieuwe woningen en hanteert daarbij onder meer de uitgangspunten dat vergenvorderde woningbouwplannen op een goede manier worden afgerond en dat voorkeur wordt gegeven aan inbreiding boven uitbreiding in het landschap.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Olst-Wijhe: 'Ruimte voor initiatief en innovatie'

De geplande ontwikkelingen resulteren in de bouw van 81 woningen in de kern Wesepe. Het project biedt een divers aanbod van woningen, afgestemd op verschillende doelgroepen, waardoor Wesepe aantrekkelijk blijft voor zowel jongere als oudere bewoners. Door te voldoen aan de vraag naar woningen draagt het plan bij aan de toekomstbestendigheid van het dorp en versterkt het de maatschappelijke voorzieningen en kansen. Voor een toetsing aan de woningbouwbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2 en 5.15. Bovendien worden maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en duurzaamheid genomen, die nader worden toegelicht in paragraaf 5.13.

4.3.2 Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

4.3.2.1 Algemeen

De hoofddoelstelling van de Woonvisie 2022-2025 luidt: Ontwikkelen van een toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente waar we onze inwoners in staat stellen om goed te kunnen wonen. Deze hoofddoelstelling sluit aan op de gekozen bestuurlijke focus, waarbij voor de komende 10 jaar een ambitie is uitgesproken om te groeien met 1000-1200 woningen. Daarbij wil de gemeente een aantrekkelijke woongemeente zijn die wordt gekenmerkt door groen, rust en sociale cohesie. En waar ruimte is voor innovatieve duurzame ontwikkelingen wat betreft wonen, de agrarische sector, economisch, recreatief en sociaal.

De belangrijkste pijlers voor deze Woonvisie zijn:

- Forse uitbreiding van het woningaanbod. De gemeente zet in op extra woningbouw de komende jaren, vooral rond de kernen Olst en Wijhe. Voor het dorp Wesepe liggen er ook kansen op extra nieuwbouw. Daarnaast passen we in de andere kernen maatwerk toe in afstemming met de betreffende kernen.
- Goede mix van doelgroepen en woningtypen. Differentiatie in de wijken, buurten en kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Dit wil de gemeente bevorderen door gerichte nieuwbouw en vernieuwing om daarmee de sociale samenhang te vergroten.
- Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief. De gemeente wil de woningen en woonomgeving inrichten die past bij de uitdagingen van deze tijd. Daarbij maakt de gemeente onder andere gebruik van de ervaringen die ze in de wijk Olstergaard opdoet.
- Sociaal en inclusief. Meedoen aan de samenleving, een samen redzame gemeenschap en aanvullende ondersteuning aan iedereen die dat nodig heeft staan centraal. Door aandacht voor leefbaarheid in de kernen en wijken en het bevorderen van ontmoeting in de directe woonomgeving kan inclusie worden versterkt.

Bij aantrekkelijk wonen hoort ook een prettige, leefbare woonomgeving. Door voort te borduren op de aanwezige waarden en kwaliteiten van onze wijken en kernen borgt de gemeente dat het DNA van de kernen behouden blijft. Zodoende bevordert de gemeente ook dat extra woningbouw niet leidt tot vermindering van de eigenheid van de kernen, maar daar juist een bijdrage aan kan leveren. Ook is de groene omgeving een belangrijke kwaliteit voor Olst-Wijhe als woongemeente.

4.3.2.2 Toetsing initiatief aan Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

Het plan voorziet in het bouwen van woningen op een duurzame, klimaatbestendige manier (zie ook paragraaf 5.13). Het plan voorziet in een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen, waardoor wordt aangesloten bij de ambitie om een goede mix van doelgroepen en woningtypen te creëren. Tot slot wordt vermeld dat de ontwikkeling bijdraagt aan betaalbaar wonen, waardoor starters de kans krijgen om geschikte huisvesting te vinden. Voor nadere toetsing aan de woningbouwbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 5.15 en bijlage 14 van deze motivering.

In totaal bestaat het programma uit 81 woningen. Hiermee wordt 28,4% van het programma betaalbaar (sociale huur en koop tot €250.000,-), 39,5% midden duur (koop €250.000,- tot €390.000,-) en 32,1% duur. Het gedifferentieerde programma maakt dat de woningen geschikt zijn voor diverse doelgroepen, zowel ouderen, gezinnen als jongeren.

Kwantitatief gezien is er sprake van voldoende ruimte om de voorgenomen ontwikkeling te verantwoorden, zoals ook omschreven in het regionale en gemeentelijke beleid. Kwalitatief gezien wordt eveneens aangesloten bij de actuele behoefte, er is namelijk vraag naar meer goedkope koop en huurwoningen voor jongeren, en het uitbreiden van het aanbod van dure en middeldure koopwoningen. Hierin wordt met voorgenomen ontwikkeling voorzien. Hoewel de verdeelsleutel uit de regionale Woondeal (30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop, en 30% duur) niet volledig wordt nageleefd, is dit te verklaren door de specifieke omstandigheden in de kleinere kernen. Zoals reeds vermeld in de Woonvisie is voor de kleine kernen maatwerk cruciaal. In deze gebieden wijkt de verhouding tussen koop en huur vaak af, met meestal meer koopwoningen en minder huurwoningen, daarom is de aangehouden verdeelsleutel passend.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025.

4.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit: De Kunst van het Verleiden

4.3.3.1 Algemeen

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit: De Kunst van het Verleiden van de Gemeente Olst-Wijhe bevat verschillende aspecten die gericht zijn op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de identiteit van de gemeente. De belangrijkste punten zijn:

- **Koester je omgeving:** Waardeer en onderhoud de eigen omgeving.
- **Afstemming architectuur en materialen:** Zorg voor een harmonieuze combinatie van architectuur en gebruikte materialen.



- **Functionele esthetiek:** Zorg ervoor dat de ontwerpen niet alleen esthetisch aantrekkelijk, maar ook functioneel en praktisch zijn.
- **Behoud van landschappelijke elementen:** Behoud en integreer bestaande landschappelijke kenmerken in het ontwerp

4.3.3.2 Toetsing initiatief aan Nota Ruimtelijke Kwaliteit: De Kunst van het Verleiden

De nota is als kader gebruikt bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan. Hierover is uitgeweid in paragrafen 3.1.1, 3.1.2 en 3.3.3 van deze motivering. Op deze plek wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de belangrijkste punten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit; De Kunst van het Verleiden.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 5 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

5.1 Geluid door activiteiten

5.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1.2 Motivering

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van 81 woningen. Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluids-aandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaaï

In het omgevingsplan zijn nog geen geluids-aandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen (circa 5,7 kilometer afstand). Een onderzoek naar railverkeerslawaaai is niet nodig.

Het plangebied ligt in het geluidsaaandachtsgebied van verschillende wegen. Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4. De belangrijkste conclusies worden hieronder vermeld.

Onderzoeksresultaten

Het geluid ten gevolge van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 56 dB Lden. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl. van 53 dB, maar wel aan de grenswaarde van 70 dB.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 68 dB. Er is een gevelwering van minimaal $56 - 33 = 23$ dB benodigd om ter plaatse van alle woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Doordat een nieuwbouwwoning dient te beschikken over een gevelwering van 20 dB, wordt verwacht dat met geringe gevelmaatregelen een binnenniveau van 33 dB is te realiseren.

Ter plaatse van de meeste woningen is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor voor deze woningen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de drie middelste appartementen gesitueerd aan de noordwestzijde van het projectgebied is geen sprake van tenminste één geluidsluwe gevel, voor deze woningen is het aan de gemeente Olst-Wijhe om af te wegen of in het kader van 'geluid en gezondheid' sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidaandachtsgebied van een industrieterrein. Nader onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

Solitaire bedrijvigheid

Hieronder zal de geluidshinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden geluid uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In dit geval is er sprake van 'gemengd gebied'. Het plangebied wordt namelijk begrensd door verschillende bedrijfsbestemmingen, namelijk horeca-, kantoor-, zendmast- en detailhandelsbestemmingen. Doordat er sprake is van 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden conform de VNG-uitgave met één afstandsstap worden verlaagd. Opgemerkt wordt dat is gemeten tussen de gevel van de dichtstbijzijnde (te realiseren) woning en de bestemmingsvlakken van onderstaande functies.

Adres en functie	Maximale toegelaten milieucategorie	Richtafstand geluid	Daadwerkelijke afstand (circa)
Raalterweg 46* <i>Detailhandel</i>	2	10 m	11 m
Raalterweg 44	2	10 m	23 m
Raalterweg 36* <i>Bedrijf</i>	2	10 m	46 m
Raalterweg 36* <i>Bedrijf</i>	2	10 m	20 m

Zonnebergerweg 1a Begraafplaats	1	0 m	7 m
Raalterweg 35 Horeca	2	10 m	21 m
Raalterweg 37 Bedrijf – Garage	2	10 m	21 m

* Aangrenzend het plangebied bevindt zich een perceel dat kadastraal bekend staat als perceelnummer 5386, sectie D, gemeente Olst. Het betreft een los kadastraal perceel, echter in het feitelijke gebruik behoort het bij de locatie Raalterweg 46.

* Aangrenzend het plangebied bevindt zich eveneens een perceel dat kadastraal bekend staat als perceelnummer 4576, sectie D, gemeente Olst. Het betreft een los kadastraal perceel, echter in het feitelijke gebruik behoort het bij de locatie Raalterweg 36. Voor het bedrijf geldt dat er sprake is van een relatief groot terrein aan de achterzijde op geringe afstand van de te realiseren woningen. Daarom wordt op deze plek vermeldt dat in de feitelijke situatie er sprake is van het gebruik van het perceel als kleinschalig bouwbedrijf met bijbehorende opslag. Gezien de ligging van het bedrijf is het niet aannemelijk dat de bedrijfsmatige activiteiten op deze plek zullen uitbreiden. Gelet op vorenstaande is er sprake van de functie 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²' met bijbehorende milieucategorie 2.

Vermeldt wordt dat slechts is getoetst aan de te realiseren woningen. De bedrijfswoningen op de percelen aan de Raalterweg 48 en 46a zijn namelijk reeds geluidsgevoelige gebouwen.

Gezien de bovenstaande tabel wordt aan alle richtafstanden voor geluid voldaan. Gelet op vorenstaande mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien worden omliggende bedrijven en functies niet belemmerd door de toe te voegen functies.

Warmtepompen

Om aan te tonen dat het cumulatieve geluid van warmtepompen van de te realiseren woningen niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting van woningen van derden zal leiden is door Munsterhuis Advies een onderzoek uitgevoerd naar het cumulatieve geluid van de warmtepompen. De volledige rapportage is bijgevoegd als bijlage 5 bij deze motivering. Hierna worden de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoeksresultaten

De volgende conclusies komen naar voren op basis van de rekenresultaten:

- Uit de rekenresultaten blijkt dat voor het equivalente immissieniveau [LI] van buitenunits op de erfgrans maximaal 44 dB(A) bedraagt. De beoordeling boven de scheidingmuur vindt plaats op 2,3m hoogte. De geluidsbelasting mag dan 5 dB hoger zijn (45 dB(A)) wegens schermwerking. Dit betekent geen overschrijding.
- De geluidsbelasting ter plaatse van te openen delen van de woning op het aangrenzende perceel mag dan niet meer zijn dan 40 dB. Het blijkt dat deze maximaal 35 dB(A) bedraagt. Dit betekent geen overschrijding.
- Het equivalente immissieniveau [LI] gecumuleerd van alle buitenunits op de bestaande woningen ten hoogste 27 dB(A) bedraagt.
- Op basis van de tabel uit de handreiking industrielawaai en vergunningverlening met de perceptie van omgevingsgeluid worden geluidsniveaus van ten hoogste 27 dB(A) als zeer stil ervaren.
- De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de buitenunits leiden niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en er sprake is en blijft van een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie.

5.1.4 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mits met een akoestisch onderzoek naar de gevelwering wordt aangetoond dat ter plaatse van de woningen aan de noordwestzijde van het plangebied (waar geen sprake is van tenminste één geluidsluwe gevel) sprake is van een binnenniveau van 33 dB.



5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

5.2.2 Motivering

Door Hunneman milieuvadvis is een verkennend bodem-, asbest- en asfaltonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten beknopt weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

In de asfaltverharding (gemiddeld 13 cm) is lokaal een PAK-indicatie waargenomen die duidt op teerhoudend asfalt. In de visueel niet teerhoudende asfaltlagen is geen PAK aangetoond boven de 75 mg/kg d.s. (maximale waarde voor warm hergebruik).

Zintuiglijk en analytisch zijn in de vaste bodem geen oliecomponenten aangetroffen.

Visueel is in vaste bodem geen asbest waargenomen. Analytisch zijn geen tot maximaal 5,3 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Visueel en analytisch is in de puinlaag geen asbest aangetroffen.

Analytisch zijn in de puinlaag geen gehalten aan PAK, PCB's en minerale olie aangetoond boven de maximaal toegestane samenstellingswaarden voor niet vormgegeven bouwstoffen. Na uitloging (cascade) zijn geen gehalten aangetoond boven de maximale emissie-waarden. Bij indicatieve toetsing aan het Bbk is de fundatielaag toepasbaar als niet-vormgegeven bouwstof.

Analytisch zijn in de vaste bodem geen tot maximaal licht verhoogde gehalten aan lood, PAK en/of PCB's aangetoond. OCB's en PFAS zijn niet aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de analyseresultaten is de actuele kwaliteit van de bodem, het grondwater, het puin en het asfalt afdoende vastgelegd, en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

De asfaltverharding is lokaal teerhoudend. De teerhoudende lagen dienen voorafgaand aan de ontwikkeling van de locatie te worden verwijderd, conform het door de aannemer op te stellen freesplan cq opbreekplan.

Er wordt geadviseerd om bij ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de vaste bodem kunnen bij toetsing aan het Bbk beperkingen opleveren ten aanzien van het (her-)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden gekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, indien de teerhoudende lagen voldoende worden verwijderd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

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

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

5.3.2 Motivering

Om te beoordelen of het voornemen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Hierbij is gerekend met de verkeersgeneratie zoals berekend in paragraaf 5.12 en met 10% vrachtverkeer (worst-case scenario). Aangezien het voornemen uitsluitend de functie 'wonen' betreft wordt verwacht dat het aantal vrachtverkeer in realiteit lager zal liggen. Het aandeel van vrachtverkeer in de aanlegfase is buiten beschouwing gelaten, omdat dit tijdelijk van aard is. Onderstaande afbeelding geeft de uitslag van de NIBM-tool weer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		242,74
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,37
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-beteknende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 5.1 NIBM Berekening (Bron: BJZ.nu)

Afbeelding 5.1 NIBM berekening (Bron: BJZ.nu) Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het plan 'niet in beteknende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Geur

5.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ov) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);

- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

5.4.2 Motivering

Met voorgenomen ontwikkeling worden nieuwe geurgevoelige gebouwen gebouwd. Een woning is namelijk een geurgevoelig gebouw. De ontwikkeling zelf (woningbouw) is ook geen geur belastende activiteit.

Veehouderijen

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient een beschouwing van alle veehouderijen met dieren met een wettelijk vastgestelde straal van 1 kilometer rond het plan te worden meegenomen en voorts de IPPC-bedrijven en veehouderijen met een aanmerkelijke geuremissie binnen 2 kilometer.

Binnen een straal van 100 meter liggen geen veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op circa 350 meter afstand van het plangebied. Verder liggen er binnen een straal van 2 kilometer slechts een beperkt aantal veehouderijen met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en is voor ieder bedrijf daarvan sprake van een geringe geuremissie. Binnen een straal van 2 kilometer bevinden zich geen geitenhouderijen.

Gezien de afstand en geuruitstoot van deze veehouderijen blijft de geurimmissie naar verwachting beneden de geurnorm van 3 oudeur (er is hier sprake van een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom). Daarnaast wordt het plangebied omringd door geurgevoelige objecten. Daarom kan worden geconcludeerd dat geen van de veehouderijen in de omgeving worden beperkt door de voorliggende ontwikkeling. Daarnaast kan men vanwege de ligging binnen bestaand stedelijk gebied ervan uitgaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar geurbelasting.

Solitaire bedrijvigheid

Verder is geen sprake van omliggende solitaire bedrijvigheid met relevante geurbronnen. Hieronder zal de geurhinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden geluid uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In dit geval is er sprake van 'gemengd gebied'. Het plangebied wordt namelijk begrensd door verschillende bedrijfsbestemmingen, namelijk horeca-, kantoor-, zendmast- en detailhandelsbestemmingen. Doordat er sprake is van 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden conform de VNG-uitgave met één afstandsstap worden verlaagd. Opgemerkt wordt dat is gemeten tussen de gevel van de dichtstbijzijnde (te realiseren) woning en de bestemmingsvlakken van onderstaande functies.

Adres en functie	Maximale toegelaten milieucategorie	Richtafstand geur	Daadwerkelijke afstand (circa)
Raalterweg 46* <i>Detailhandel</i>	2	0 m	11 m
Raalterweg 44	2	0 m	23 m
Raalterweg 36* <i>Bedrijf</i>	2	0 m	46 m
Raalterweg 36* <i>Bedrijf</i>	2	0 m	20 m
Zonnebergerweg 1a <i>Begraafplaats</i>	1	0 m	7 m
Raalterweg 35 <i>Horeca</i>	2	10 m	21 m
Raalterweg 37 <i>Bedrijf – Garage</i>	2	0 m	21 m

* Aangrenzend het plangebied bevindt zich een perceel dat kadastraal bekend staat als perceelnummer 5386, sectie D, gemeente Olst. Het betreft een los kadastraal perceel, echter in het feitelijke gebruik behoort het bij de locatie Raalterweg 46.

* Aangrenzend het plangebied bevindt zich eveneens een perceel dat kadastraal bekend staat als perceelnummer 4576, sectie D, gemeente Olst. Het betreft een los kadastraal perceel, echter in het feitelijke gebruik behoort het bij de locatie Raalterweg 36. Voor het bedrijf geldt dat er sprake is van een relatief groot terrein aan de achterzijde op geringe afstand van de te realiseren woningen. Daarom wordt op deze plek vermeldt dat in de feitelijke situatie er sprake is van het gebruik van het perceel als kleinschalig bouwbedrijf met bijbehorende opslag. Gezien de ligging van het bedrijf is het niet aannemelijk dat de bedrijfsmatige activiteiten op deze plek zullen uitbreiden. Gelet op vorenstaande is er sprake van de functie 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²' met bijbehorende milieucategorie 2.

Vermeldt wordt dat slechts is getoetst aan de te realiseren woningen. De bedrijfswoningen op de percelen aan de Raalterweg 48 en 46a zijn namelijk reeds geurgevoelige gebouwen.

Aan alle richtafstanden van geur wordt voldaan. Gelet op vorenstaande mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het plangebied omringd door geurgevoelige objecten. Daarom kan worden omliggende bedrijven en functies niet belemmerd door de toe te voegen functies. De ontwikkeling zelf (woningbouw) is geen geur belastende activiteit.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Trillingshinder

5.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

5.5.2 Motivering

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen (circa 5,7 kilometer afstand). Van trillingshinder door spoorwegverkeer is dan ook geen sprake.

5.5.3 Conclusie

Trilling vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.6 Gezondheid

5.6.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak

5.6.2 Motivering

In dit hoofdstuk van de motivering zijn al meerdere aspecten behandeld die raken aan gezondheid (zoals geluidhinder en bodemkwaliteit). Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat telkens wordt voldaan aan het wettelijk kader.

Bovendien wordt vermeld dat er binnen het plangebied ruimte is voor groenvoorziening. Groenvoorziening en buitenruimtes stimuleren lichamelijke activiteit, sociale interactie en algemeen welzijn, wat ook bekend staat als positieve gezondheid. Het voornemen levert geen verslechtering op van de leefomgeving of omgevingskwaliteit. Daarom kan geconcludeerd worden dat het voornemen bijdraagt aan het maatschappelijk doel uit artikel 1.3 Omgevingswet.

Zendmast

Met betrekking tot gezondheid is het verder nog relevant te vermelden dat in de nabijheid van het plangebied zich een zendmast bevindt. Dit betreft een zendmast met een frequentie van hoger dan 800 MHz (Bron: antennekaart, 2024). Daarom gaat het over ultra hoge frequenties en geen lange- en middengolf frequenties. Derhalve is de zendmast geen belemmering met betrekking tot het aspect gezondheid voor het plan.

Spuitzonering

Bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is er een kans dat er drift optreedt. Drift is de ongewenste verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen via de grond en lucht. Hoewel er gebruik wordt gemaakt van drift reducerende technieken, met soms een effectiviteit van 99%, is er geen uitsluitel te geven dat omwonenden van landbouwpercelen niet worden blootgesteld aan gewasbeschermingsmiddelen. Vanuit de wetenschap is er geen uitsluitel dat deze blootstelling geen schadelijke gezondheidseffecten kan geven. Vanwege het ontbreken van beleid en regelgeving wordt er al jaren een vaste richtafstand van 50 meter aangehouden tussen gevoelige functies en landbouwpercelen waarop het planologisch is toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Deze richtafstand is gebaseerd op jurisprudentie en moet worden aangehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Gevoelige functies zijn functies waar personen langdurig kunnen verblijven, zoals woningen, scholen of tuinen. Door de richtafstand ontstaat er een bufferzone, die naar het oordeel van de rechter van voldoende omvang is om in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te voorzien. Bij een kortere afstand moet er worden aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat en de betrokken agrariër niet onevenredig wordt geschaad in de bedrijfsvoering.

Het plangebied wordt aan verschillende zijden begrensd door agrarische cultuurgronden. Hoewel deze gronden momenteel als grasland worden gebruikt, bieden de planologische mogelijkheden ruimte voor teelt waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden ingezet. Om een bufferzone te waarborgen tussen de geplande gevoelige functies en deze landbouwpercelen is in de juridische regels van dit TAM-omgevingsplan een spuitvrije zone van 50 meter vastgelegd. Daarnaast zijn er privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen de perceeleigenaren en de ontwikkelende partij. Voor de manier van regelen wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze motivering.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

5.7 Duurzaamheid

5.7.1 Algemeen

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder dat daarmee de behoeften van toekomstige generaties in gevaar worden gebracht. Dit betekent dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de grenzen van het ecosysteem en dat er aandacht is voor de verdeling van welvaart en de veerkracht van het sociaal-maatschappelijke systeem.

Concreet gaat het onder andere om het op efficiënte en verantwoorde wijze gebruiken van ruimte, water, energie en grondstoffen binnen een planontwikkeling, op basis van een lange termijn visie waarbij rekenschap is gegeven aan de behoeften van toekomstige gebruikers en de effecten van de planontwikkeling op de fysieke leefomgeving.

5.7.2 Motivering

Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met het klimaatrobuust inrichten van het plangebied. Voor nadere uiteenzetting hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.13. Bovendien

worden natuur inclusieve maatregelen geïntegreerd in de architectuur. Daarnaast wordt opgemerkt dat de woningen worden voorzien van zonnepanelen en gebruik maken van een warmtepomp. Zo wordt grotendeels voorzien in eigen energiebehoefte en draagt de ontwikkeling bij aan een bredere ambitie binnen de gemeente Olst-Wijhe om CO₂ te verminderen. De woningen voldoen aan de nieuwste BENG-normen.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid en klimaat is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

5.8 Natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

5.8.1 Gebiedsbescherming

5.8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

5.8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

5.8.1.3 Motivering

Natura 2000-gebieden

De locatie ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt ten oosten van het plangebied op circa 7 kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied "Rijntakken".

Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebied is gelet op de onderlinge afstand geen sprake. Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Er is daarom door BJZ.nu een stikstofdepositieberekening gemaakt met behulp van de AERIUS Calculator. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 7. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er is geen noodzaak voor intern salderen.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN ligt op circa 300 meter afstand. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aan de provincie te worden gevraagd om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren.

5.8.2 Soortenbescherming

5.8.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel diersoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.8.2.2 Motivering

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. In dit geval is door EcoTierra een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven. De volledige rapportage zijn opgenomen in bijlage 8.

Onderzoeksresultaten quickscan natuurwaarden

Uit de quickscan kwam naar voren dat de aanwezigheid van vaste en jaarrond beschermde verblijfplaatsen/ nestlocaties en beschermd leefgebied van steenuil, kerkuil, roek, roofvogels steenmarter, kleine marterachtigen, eekhoorn, vleermuizen (boom- en gebouwbewonende vleermuizen, vliegroute) en egel niet uit te sluiten is op de genoemde locatie.

Onderzoeksresultaten aanvullend onderzoek

Door EcoTierra is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen (verblijfplaatsen en vliegroute), steenuil/ kerkuil, bomencheck (uilen, roek, roofvogels, vleermuizen, eekhoorn),

steenmarter, kleine marterachtigen en egel. De volledige rapportage is bijgevoegd als bijlage 17 bij deze motivering. De uitkomsten en vervolgstappen worden hierna weergegeven in afbeelding 5.2.

Onderdeel/ conclusie	Aangetoond/ hoeveelheid	Overtreding Ow	Omgevingsvergunning Flora- en fauna- activiteit	Mitigatie
Vogels Jaarrond beschermd nest <i>Roek, uilen, roofvogels</i> Jaarrond beschermd nest Significant functioneel leefgebied	Nee Nee	Nee Nee	Nee Nee	N.v.t. N.v.t.
Vleermuizen Vaste verblijfplaatsen <i>Stenen opstal</i> Boom Significante vliegroute Significant foerageergebied	<i>Zomer-/ paarverblijf gewone dwergvleermuis</i> Nee Nee Nee	<i>Ja</i> Nee Nee Nee	<i>Ja</i> Nee Nee Nee	<i>Minimaal 4 tijdelijke en 4 permanente verblijven in de omgeving en in de nieuwbouw</i> N.v.t. Tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie dient verstoring door licht op de bomenrijen voorkomen te worden.
NL soorten <i>Steenmarter</i> Verblijfplaats en significant foerageergebied <i>Eekhoorn</i> Verblijfplaats en significant foerageergebied <i>Egel</i> Verblijfplaats en significant foerageergebied <i>Kleine marterachtigen</i> Verblijfplaats significant foerageergebied/ looprute	Nee Nee Nee Nee Nee Nee Nee Nee	Nee Nee Nee Nee Mogelijk Nee Nee	Nee Nee Nee Nee Voor de zorgvuldigheid Nee Nee	N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t. Verblijven en leefgebied creëren. Toekomstige tuinen bereikbaar maken voor egel N.v.t. N.v.t.
Vrijgestelde soorten en alle overige dieren/ zorgplicht	diverse vogelsoorten, diverse muizensoorten, haas	Nee, wel zorgplicht	Nee	Sloop/ rooien/ kappen buiten broedseizoen Doden voorkomen
Houtopstand	Gelegen binnen bebouwings- contour houtkap	Geen melding provincie, wel navraag doen beleid gemeente	N.v.t.	Kap buiten de periode maart- eind augustus

Afbeelding 5.2 Uitkomsten aanvullend ecologisch onderzoek (Bron: EcoTierra)

Vervolgstappen:

- **Vleermuizen:** minimaal 4 tijdelijke en 4 permanente verblijven in de omgeving en in de nieuwbouw. Daarnaast dient tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie verstoring door licht op de bomenrijen voorkomen te worden.
- **Egel:** verblijven en leefgebied creëren. Toekomstige tuinen bereikbaar maken voor de egel.
- **Kleine marterachtigen:** mogelijk plaatsen takkenril bij grote aantasting bomenrijen/grondwal.
- **Vrijgestelde soorten en alle overige soorten/zorgplicht:** slopen/doden/kappen buiten broedseizoen om doden te voorkomen.
- **Houtopstand:** kap buiten de periode maart – eind augustus.

5.8.3 Natuur inclusief bouwen

5.8.3.1 Algemeen

Bij natuur inclusief bouwen en verbouwen let je extra op alles wat leeft rond je huis. Dat doe je door in je bouwplannen plek voor planten en dieren op te nemen. Als je zorgt dat er ook vogels,



vleermuizen en insecten kunnen wonen in en rond je huis help je de natuur. Het Natuur Inclusief Bouwen (NIB) is in de laatste jaren wel verder ontwikkeld.

5.8.3.2 Motivering

Bij het plan is aandacht voor natuur inclusief bouwen, wat bijdraagt aan de biodiversiteit in de omgeving. Er worden nestkasten aan de gevels geplaatst om vogels en andere dieren te huisvesten. Daarnaast krijgen de lage, platte daken een groen dak, wat extra leefruimte biedt voor insecten en andere diersoorten. In het groenplan wordt zorgvuldig gekozen voor bomen en planten die een breed scala aan dieren aantrekken, om zo de biodiversiteit maximaal te bevorderen.

5.8.4 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur, mits uitvoering wordt gegeven aan de in afbeelding 5.2 genoemde vervolgstappen. Omdat niet kan worden uitgesloten dat de uitvoering van voorgenomen activiteiten leidt tot aantasting van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en verblijfplaats en significant foerageergebied van de egel, zijn mitigatiemaatregelen genomen en is een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit aangevraagd. Voor het overige leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soorten- en gebiedsbescherming.

5.9 Archeologie, erfgoed en cultuurhistorie

5.9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

5.9.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

5.9.2.1 Motivering

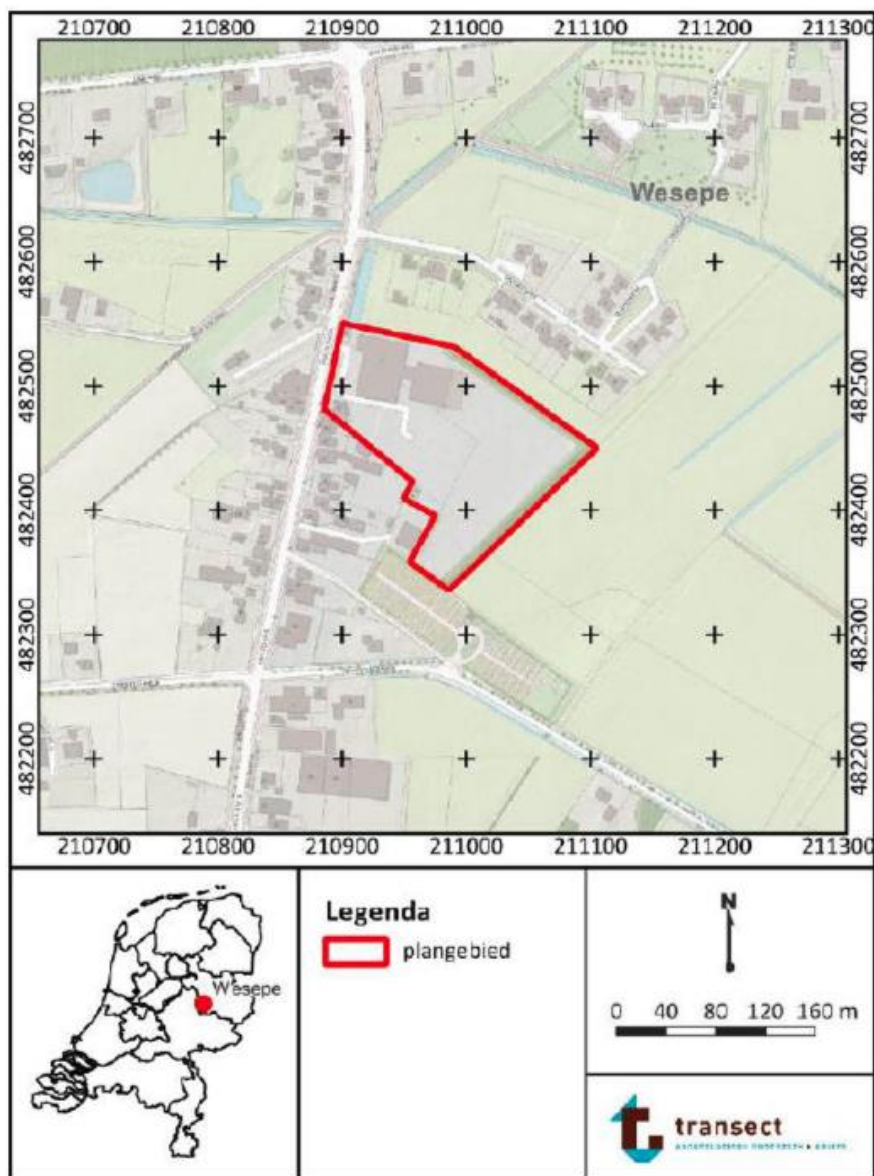
Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft Transect een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 9 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

In een gedeelte van het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachting. Daarom moet er een vervolgonderzoek, karterende fase worden uitgevoerd, aangezien er graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm -Mv plaatsvinden.

Proefsleuvenonderzoek

Door Transect is een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (karterende en waarderende fase) uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting. Het onderzoek beslaat een gedeelte van het plangebied, zoals weergegeven in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3 Plangebied archeologisch inventariserend veldonderzoek (Bron: Transect)

Op basis van het opgestelde rapport kan worden geconcludeerd dat in het onderzochte deel van het plangebied geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Dit deel van het plangebied kan dan ook worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

Voor het overige gedeelte van het plangebied geldt dat er een proefsleuvenonderzoek in uitvoering is. Dit gedeelte van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Op deze manier is geborgd dat de beoogde werkzaamheden niet kunnen plaatsvinden zonder dat middels het proefsleuvenonderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

5.9.3 Erfgoed en cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

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

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

5.9.3.1 Motivering

Het plangebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoedkaart van Atlas Leefomgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Hierdoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

5.9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.10 M.e.r.- Beoordeling

5.10.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en

- b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

5.10.2 Motivering

Het voornemen (realiseren van 81 woningen) valt onder 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' uit de eerste kolom van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het betreft een wijziging van het omgevingsplan dat wordt opgesteld voor een klein gebied op lokaal niveau. Hiervoor is een plan-merbeoordeling aan de orde. In voorliggend geval is een aanmeldnotitie opgesteld. Deze is als bijlage 11 toegevoegd bij deze toelichting.

5.10.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Omgevingsveiligheid

5.11.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

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

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

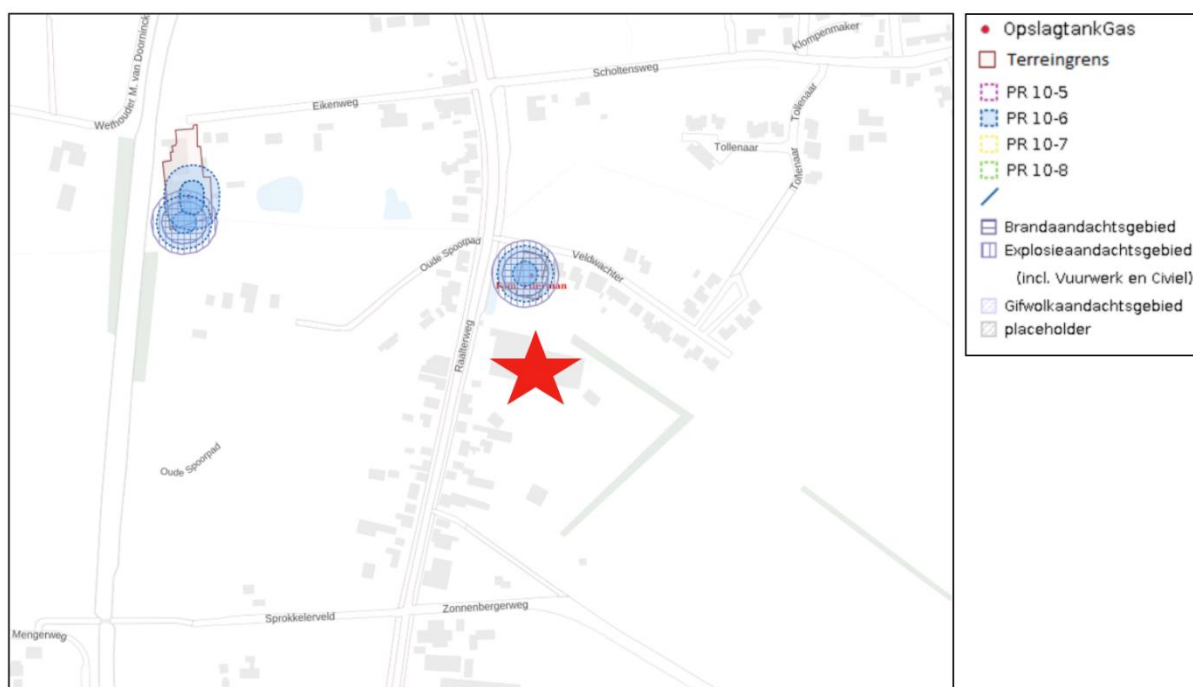
- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouwweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

5.11.2 Motivering

Aan hand van de Atlasleefomgeving is 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. In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.4 Uitsnede risicokaart externe veiligheid (Bron: Atlasleefomgeving, bewerkt)

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele risicobronnen. Het plangebied ligt op circa 46 en 307 meter afstand van opslagtanks voor gas. Het plangebied bevindt zich echter buiten het brandaandacht- en explosieaandachtsgebied van beide risicobronnen, evenals de gestelde veiligheidszones. Door de afstanden en locatie buiten de risicocontouren van de risicobronnen is de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Daarnaast is het plan getoetst door de Veiligheidsregio IJsselland op de aspecten bereikbaarheid voor hulpdiensten, de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen. De Veiligheidsregio heeft bevestigd dat het ontwerp voldoet aan de geldende eisen met betrekking tot de bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Voor de appartementen is voldoende ruimte gereserveerd om direct voor het gebouw op te stellen. De toegang tot deze opstelplaats is gecontroleerd met behulp van een rijcurve-simulatie voor een brandweervoertuig, en voldoet aan de vereiste afmetingen. Alle wegen binnen het plangebied zijn

voldoende breed en constructief zwaar genoeg uitgevoerd om het verkeer van hulpdiensten te dragen.

Het plangebied kent twee ontsluitingen: één aan de Raalterweg en één aan de oostzijde voor calamiteiten, richting de Zonnebergerweg. Deze calamiteitenroute heeft een breedte van 3,50 meter. De rijroutes voor brandweervoertuigen zijn op de tekening aangegeven met een rode stippellijn. Vanaf deze routes zijn alle gebouwen binnen een straal van 40 meter bereikbaar, met uitzondering van de doodlopende tak aan de oostzijde. Deze voldoet echter aan de criteria van wegbreedte >5,00 meter en een maximale lengte van 80 meter waarmee ook hier de bereikbaarheid is geborgd.

Brandweer IJsselland streeft naar een toenemende onafhankelijkheid van brandkranen. In dat kader zijn er diverse watertankwagens en watertransportsystemen aangeschaft. Daarnaast blijkt dat zich meerdere brandkranen bevinden langs de Raalterweg. Tevens is er een openwatervoorziening aanwezig ter hoogte van de wetering. Gelet op deze bestaande voorzieningen is het realiseren van extra brandkranen binnen het plangebied niet noodzakelijk.

5.11.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

5.12 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

5.12.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

5.12.2 Uitgangspunten

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' (augustus 2024). Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: gemeente Olst-Wijhe);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom (Bron: gemeente Olst-Wijhe).

Parkeerbehoefte

Voor het realiseren van parkeergelegenheid biedt het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Olst-Wijhe. Het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" is opgenomen in het tijdelijke gedeelte van het omgevingsplan. Deze kaders zijn gebaseerd op de Beleidsregel Parkeren Olst-Wijhe, die op haar beurt is afgeleid van de CROW normeringen. In de beleidsregel is per woningbouwtype gecombineerd met de doelgroep en de ligging van de woning een normering van toepassing. Deze wordt door de gemeente gehanteerd voor onderliggend plan.

Tabel met uitgangspunten

De CROW kencijfers gaan uit van minimum- en maximumcijfers. In de gemeente Olst-Wijhe is gekozen om bij de categorie 'rest bebouwde kom' uit te gaan van de minimumcijfers, om de parkeernormen eenduidig te laten zijn.

Functie	Parkeernorm per woning	Verkeersgeneratie per woning
Woning midden (halfvrij)	1,8 (waarvan aandeel bezoek 0,3)	7,8
Woning goedkoop (rijtje)	1,6 (waarvan aandeel bezoek 0,3)	7,4
Appartement 100-150 m ²	1,8 (waarvan aandeel bezoek 0,3)	6
Appartement < 100 m ²	1,6 (waarvan aandeel bezoek 0,3)	5,6

In onderstaande tabel wordt uiteengezet van welke functie is uitgegaan voor de types woningen voor het berekenen van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.

Type	Omschrijving en BVO	Functie parkeernorm verkeersgeneratie voor en	Aantal
A	Koop hogere segment twee-onder-een kap (190 m ²)	Woning midden (halfvrij)	6
B	Koop hogere segment twee-onder-een kap (190 m ²)	Woning midden (halfvrij)	6
C-1	Midden koop rijwoning (158 m ²)	Woning goedkoop (rijtje)	15
C-3	Koop hogere segment rijwoning hoek (160 m ²)	Woning midden (halfvrij)	2
D	Sociale huur Rijwoning (140 m ²)	Woning goedkoop (rijtje)	4
E	Midden koop levensloopbestendig (108 m ²)	Woning goedkoop (rijtje)	6
F	Sociale huur levensloopbestendig (70 m ²)	Woning goedkoop (rijtje)	3
G	Koop hogere segment Patiowoning (148 m ²)	Appartement 100-150 m ²	8
H-1	Midden Koop appartement (72m ²)	Appartement < 100 m ²	1
H-2	Midden koop Appartement (102m ²)	Appartement 100-150 m ²	2
I-1	Betaalbaar wonen appartement (61 m ²)	Appartement < 100 m ²	8
I-2	Betaalbaar wonen appartement (92 m ²)	Appartement < 100 m ²	8
J-1	Midden Koop appartementen (86 m ²)	Appartement < 100 m ²	8
J-2	Koop hogere segment appartement (121 m ²)	Appartement 100-150 m ²	1
J-3	Koop hogere segment penthouses (115 m ²)	Appartement 100-150 m ²	3

Waar een bepaald type woning niet volledig overeenkomt met de omschrijving in de Beleidsregel Parkeren Olst-Wijhe, is ervoor gekozen om aan te sluiten bij een vergelijkbaar type woning met een gelijke parkeerbehoefte.

5.12.3 Verkeer

In voorliggend geval heeft het voornemen betrekking op 81 woningen. Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie (per woning)	Aantal	Verkeersgeneratie
Woning midden (halfvrij)	7,8	14	109,2
Woning goedkoop (rijtje)	7,4	28	207,2
Appartement 100-150 m ²	6	14	84
Appartement < 100 m ²	5,6	25	140
Totaal (afgerond)			540,4 (541)

In de huidige situatie bevindt zich een bedrijfspand dat ook te maken heeft met een verkeer aantrekkende werking. In de huidige situatie geldt voor het bedrijfspand op basis van de CROW publicatie namelijk de volgende verkeersgeneratie:

Functie	Verkeersgeneratie (per 100 m ² BVO)	Aantal (in m ²)	Verkeersgeneratie
Bedrijfsverzamelgebouw	8,2	3.630	297,66
Totaal (afgerond)			297,66 (298)

In de huidige situatie is sprake van een verkeersgeneratie van 297,66 verkeersbewegingen per weekday etmaal. Dit betekent dat met de gewenste ontwikkeling de verkeersgeneratie per weekday etmaal toeneemt met $540,4 - 297,66 = 242,74$ (afgerond 243) verkeersbewegingen per weekday etmaal.

De nieuw te realiseren woningen worden ontsloten via diverse aan te leggen wegen, die middels een centrale ontsluiting uitkomen op de Raalterweg. De Raalterweg diende vroeger als verbinding tussen Deventer en Ommen, maar is in westelijke richting verlegd. Hierdoor heeft het oorspronkelijke tracé van de Raalterweg een nieuwe functie gekregen als toegangsweg naar Wesepe vanaf de N348. In het kader van de ontwikkeling is Roelofs Advies en Ontwerp gevraagd aanvullend verkeerskundig advies te geven over de ontsluiting en verkeersafwikkeling van het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste punten besproken. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 18 bij deze motivering.

Verkeersadvies

Op basis van voorgaand verkeeradvies volgen onderstaande conclusies:

- Het planinitiatief kent een verkeersgeneratie van circa 600 mvt/werkdag. Wanneer de te vervallen verkeersgeneratie van het bestaande bedrijfspand (circa 400 mvt/werkdag) in mindering wordt gebracht volgt een planeffect van circa + 200 mvt/werkdag;
- De Raalterweg fungeert momenteel als 'gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur', maar is gecategoriseerd als 'erftoegangsweg 30 km/uur'. In het wegencategoriseringsplan van de gemeente is de aanbeveling opgenomen om het wegvak vanuit functie en vormgeving af te waarderen tot 'erftoegangsweg 30 km/uur';
- De huidige verkeerbelasting ligt (worst-case) op circa 1.435 mvt/werkdag. In de plansituatie neemt de verkeersbelasting naar verwachting toe tot een kleine 1.650 mvt/werkdag;
- Vanuit verkeersafwikkeling en leefbaarheid kan de Raalterweg het verkeersaanbod in de plansituatie zonder problemen verwerken. De intensiteit in de plansituatie ligt ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van <3.000 mvt/etmaal, zoals opgenomen in het gemeentelijke wegencategoriseringsplan.
- Vanuit de verkeersafwikkeling en leefbaarheid wordt in de plansituatie voorzien in een acceptabele situatie.

5.12.4 Parkeren

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een herontwikkeling naar woningbouw. In totaal worden er 81 woningen gerealiseerd. Hieronder is een overzicht opgenomen van de parkeerbehoefte in de gewenste situatie.

Woningtype	Aantal	Bewonersnorm	Bezoekersnorm	Totaal bewoners	Berekeningsaantal eigen terrein	Bewoners openbaar	Totaal bezoekers openbaar	Totale aantal parkeerplaatsen in openbare ruimte
Woning midden (halfvrij)	14	1,5	0,3	21	18,2	2,8	4,2	
Woning goedkoop (rijtje)	28	1,3	0,3	36,4	0	36,4	8,4	
Appartement 100-150 m ²	14	1,5	0,3	21	0	21	4,2	
Appartement < 100 m ²	25	1,3	0,3	32,5	0	32,5	7,5	
Totaal	81			110,9	18,2	92,7	24,3	117

In zijn totaliteit ontstaat er door de ontwikkeling een parkeerbehoefte van 135,2 parkeerplaatsen. Bij de twee-onder-een-kappers kunnen bewoners namelijk ook deels op eigen terrein op het oprit parkeren. Volgens de beleidsregel van de gemeente Olst-Wijhe het bepalen van de parkeercapaciteit gerekend worden met 1,3 parkeerplaats per woning voor de twee-onder-een-kappers (lange oprit met garage). De overige behoefte moet op openbaar terrein worden voorzien. Dit betekent dat er mag worden gerekend met $14 * 1,3 = 18,2$ parkeerplaatsen op eigen terrein voor de twee-onder-een-kappers.

De overige parkeerbehoefte van $135,2 - 18,2 = 117$ parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in het aan te leggen openbaar gebied. Zoals weergegeven in afbeelding 3.1 worden er 117 parkeerplaatsen beoogd in het aan te leggen openbaar gebied. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan binnen het eigen plangebied. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.12.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling.

5.13 Klimaatadaptatie

5.13.1 Algemeen

Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Het KNMI heeft scenario's opgesteld waarin duidelijk wordt gemaakt hoe deze toename er naar verwachting in de toekomst uit ziet. Een vergrote kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen levert risico's op voor veiligheid, gezondheid en economie. Ruimtelijke aanpassing om deze risico's tegen te gaan noemen we klimaatadaptatie.

5.13.2 Motivering

Klimaatadaptatie

Er is op verschillende manieren rekening gehouden met het klimaat robuust inrichten van het plangebied. Hieronder wordt kort aangegeven hoe wordt omgegaan met de aspecten hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingsrisico.

Hittestress

Door het toenemen van de hoeveelheid verharding in het plangebied is het van belang dat het inrichtingsplan is gericht op het verminderen van hittestress. Dit wordt bereikt door het plaatsen van groenvoorzieningen, waterpartijen en schaduwrijke gebieden die bijdragen aan de lokale temperatuurverlaging.

Wateroverlast

In het plangebied is het noordoosten een risicolocatie voor wateroverlast, door de hoogteverschillen op het terrein verzamelt het water zich op deze plek. Om wateroverlast te voorkomen wordt op deze plek een wadi aangelegd om water efficiënt op te slaan. Daarnaast wordt er waterdoorlatende

verharding toegepast, zodat water in de bodem kan infiltreren. Hierdoor verminderd de ophoping van water binnen het plangebied.

Droogte

Door groen - bomen, struiken, bloemsoorten, gras - toe te passen in het plangebied krijgt regenwater de mogelijkheid om ter plaatse te infiltreren in de bodem en wordt het grondwater door het jaar heen aangevuld. Op de stand van het grondwater wordt nader ingegaan in paragraaf 4.14. Rondom en binnen het plangebied zijn voldoende onbebouwde gronden aanwezig om er voor te zorgen dat voldoende water in de bodem kan infiltreren en de grondwaterstand bij kan vullen. Het plangebied is daarmee relatief weinig gevoelig voor droogte.

Overstromingsrisico

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Als er wordt gebouwd binnen een dijkkringgebied (gebieden met een risico op overstroming) dient een overstromingsrisico paragraaf te worden opgenomen. Deze is opgenomen in paragraaf 5.14.

5.13.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect klimaatadaptatie kan worden gesteld dat dit in voldoende mate is geborgd binnen het plan. Het vormt dan ook geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.14 Weging van het waterbelang

5.14.1 Algemeen

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

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

De waterschappen beheren water en waterkeringen (dijken) en zuiveren afvalwater. Ook zorgen zij voor de kleine waardevolle wateren, zoals vennen en bronnetjes. Voor grotere rivieren, meren en kanalen en grondwaters bestaat de Europese Kaderrichtlijn. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben de waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen het waterschap wil nemen.

Bij nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Dit houdt in dat de gevolgen van het plan op de waterbelangen beschreven moeten worden. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets. De waterbelangen en waterhuishoudkundige doelstellingen worden hierbij afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen gaan over zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.14.2 Beleid Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerprogramma is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- **Voldoende water:** dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid: goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte.
- **Schoon water:** in het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch)
- **Waterveiligheid:** het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en regionale watersysteem;
- **Duurzame toekomst:** Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidsstukken voor de komende jaren.

Daarnaast is de Waterschapsverordening een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het beleid is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het programma bestaat uit 3 delen te weten; Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027, Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027 en KRW factsheets en achtergronddocument. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

Het hemelwatersysteem wordt door het Waterschap Drents Overijsselse Delta getoetst aan de hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden: uitgangspunt hiervoor is een bui van 80mm. Vanuit het plangebied is een afvoer van 1,6 l/s/ha naar het watersysteem van het waterschap toegestaan. Op basis van eigen ervaringen staat het waterschap Drents Overijsselse Delta geen reductie toe bij het toepassen van halfverharding.

5.14.3 Gemeente Olst Wijhe PVE Inrichting Infrastructuur en Openbare Ruimte

De gemeente Olst-Wijhe stelt als eis in het plan van eisen dat tenminste 80mm berging in een infiltratievoorziening geborgen dient te worden binnen de grenzen van het plangebied waarvan 20mm binnen de grenzen van een individuele kavel. Daarnaast dient te worden voldaan aan een bergingseis van 111mm/48uur, waarbij geen wateroverlast mag ontstaan. Wateroverlast betekent water binnen de woningen, maar er mag in deze situatie wel tijdelijk water op straat staan.

5.14.4 Motivering

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het volledige waterhuishoudkundige plan is opgenomen in bijlage 12. Onderdeel van het waterhuishoudkundig plan is de digitale watertoets. Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van toepassing is. Als onderdeel van de 'normale procedure' heeft het waterschap een uitgangspunten notitie opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 13 bij deze motivering. Hierna wordt ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten.

Oppervlaktewater

Ten noordoosten van het plangebied zijn kavelsloten aanwezig welke niet zijn opgenomen in de legger van het waterschap. Tevens is er ten noorden van het plangebied, grenzend aan het plangebied, oppervlaktewater aanwezig welke eveneens niet is opgenomen op de legger. Aangezien er zich binnen het plangebied geen watergangen aanwezig zijn die in het beheer zijn bij het waterschap, blijft de situatie van deze watergangen onveranderd.

Hemelwaterafvoer

Op basis van verharde oppervlakken is in onderstaande tabel 1 een overzicht van de te realiseren berging weergegeven. Voor het plangebied zijn verschillende eisen van toepassing. Hieronder wordt toegelicht hoe de verschillende eisen uitgewerkt dienen te worden:

- 20mm berging in een voorziening op eigen terrein;
- 80mm berging binnen het plangebied;
 - waaronder berging in voorziening;

- o waaronder berging op straat (tussen de banden van de rijbaan of in het hol aangelegd groen).

In onderstaande tabel 1 is weergegeven hoeveel m³ berging gerealiseerd dient te worden.

Onderdeel	Afvoerend verhard oppervlak (m ²)	Te realiseren berging (m ³) voor de verwerking van ...	
		20mm	80mm
Openbaar terrein	7.912	158	633
Uitgeefbaar terrein	8.193	164	655
Totaal	16.105	322	1.288

Tabel 1 Overzicht te realiseren berging in openbaar gebied

Conform eisen van de gemeente wordt op de percelen 20 mm waterberging gerealiseerd. Dit kan door bijvoorbeeld het toepassen van infiltratiekratten of soortgelijk. Op basis van het hoogteplan het laagste vloerpeil op +5,30 m NAP. Uitgaande van kratten op 80 cm dekking en 60 cm hoog is van onderkant krat tot GHG nog 25 cm ruimte over. Daardoor kan geconcludeerd worden dat voldoende ruimte ondergronds aanwezig is voor het realiseren van infiltratiekratten of soortgelijk. Het hemelwater dient ter hoogte van de perceelsgrens aangeboden te worden op openbaar terrein.

Voor de openbare ruimte en de overstort van de percelen wordt een grote wadi gerealiseerd aan de zuidoostzijde van het plan. Zoals is weergegeven in afbeelding 3.1. Het huidige maaiveld ter hoogte van de wadi ligt op basis van de AHN op circa +4,60 m NAP. Om een wadi optimaal te laten functioneren en te laten infiltreren wordt geadviseerd om de bodem van de wadi op +4,15 m NAP te leggen, een halve meter boven de GHG. Door de bodem van de wadi een halve meter boven de GHG aan te brengen, zal infiltratie via de bodem plaats vinden. Wanneer de wadi 0,50 m diep wordt ligt de insteek op +4,65 m NAP. Dit betekent dat de insteek van de wadi iets hoger aangelegd dient te worden dan in de huidige situatie.

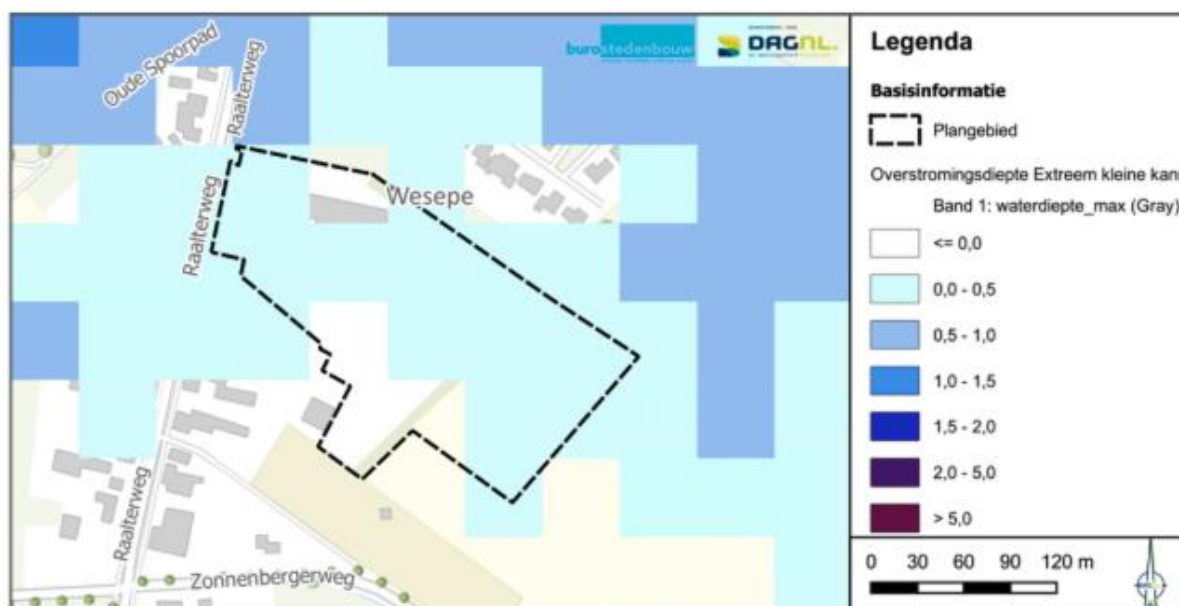
In het plangebied is zoals bovenstaand weergegeven meer dan voldoende ruimte voor hemelwaterberging. Tijdens de technische uitwerking wordt een definitief ontwerp van de wadi gerealiseerd. Het advies is om meer hemelwaterberging te realiseren dan geëist wordt, omdat er geen goede overstortlocatie aanwezig is voor wanneer de wadi volledig is gevuld. Rondom de wadi wordt nog een wandelpad aangelegd. Geadviseerd wordt om dit wandel pad nog circa 10 cm boven de insteek van de wadi aan te leggen. Hierdoor wordt nog extra berging gecreëerd tijdens zeer extreme situaties. Dit zou betekenen dat circa 137 mm berging wordt gerealiseerd, waarmee de T=100 bui (111 mm) die volledig statisch opgevangen wordt.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet een grondwaterbeschermingsgebied. Om grondwateroverlast te voorkomen wordt er rekening gehouden met de aanleghoogte van bebouwing. Voor het plangebied wordt een GLG en GHG van respectievelijk +3,11 en +3,63 m NAP aangehouden. Op basis van de huidige maaiveldhoogtes wordt voldaan aan de ontwateringseisen, dus ophogen van het terrein is niet noodzakelijk.

Overstromingsrisicoparagraaf

Op de klimaateffectatlas is aangegeven dat voor het plangebied sprake is van een bijzonder kleine kans overstromingskans (zie afbeelding 5.5), met een maximale waterdiepte van 0,5 meter.



Afbeelding 5.5 Overstromingsrisico op basis van de gegevens van de klimaateffectatlas (Bron: Buro Stedenbouw)

Mocht er sprake zijn van een kans op overstroming dan kunnen mensen alle richtingen wegvlugten. De bewoners kunnen bij risico op overstroming tijdig ontruimd worden. Bovendien wordt vermeld dat de meeste woningen zijn voorzien van een tweede verdieping waar mensen naartoe kunnen vluchten (droge verdiepingen). Van een reëel risico is dan ook geen sprake.

Hieronder worden de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken uiteen gezet. Het terrein is te ontvluchten via de verschillende ontsluitingen die uitkomen op de Raalterweg. Meer aanvullende maatregelen worden niet nodig geacht, aangezien de verwachting is dat een risico op overstroming is in te schatten en de bewoners tijdig kunnen worden ontruimd. Daarom kan het worden gezien als een kleinschalige ontwikkeling, waarvoor geen aanvullende of speciale voorzieningen nodig worden geacht.

5.14.5 Conclusie

Met de voorgenoemde activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

5.15 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.15.1 Algemeen

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

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

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het

bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er zijn meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over de begripsdefinitie van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

5.15.2 Motivering

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor artikel 5.129g van het Bkl van toepassing is. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling door BJJZ.nu een laddertoets is uitgevoerd. De volledige laddertoets is opgenomen in bijlage 14 van deze toelichting.

In totaal bestaat het programma uit 81 woningen. Hiermee wordt 28,4% van het programma betaalbaar (sociale huur en koop tot €250.000,-), 39,5% midden duur (koop €250.000,- tot €390.000,-) en 32,1% duur. Het gedifferentieerde programma maakt dat de woningen geschikt zijn voor diverse doelgroepen, zowel ouderen, gezinnen als jongeren.

Kwantitatief gezien is er sprake van voldoende ruimte om de voorgenomen ontwikkeling te verantwoorden, zoals ook omschreven in het regionale en gemeentelijke beleid. Kwalitatief gezien wordt eveneens aangesloten bij de actuele behoefte, er is namelijk vraag naar meer goedkope koop en huurwoningen voor jongeren, en het uitbreiden van het aanbod van dure en middeldure koopwoningen. Hierin wordt met voorgenomen ontwikkeling voorzien. Hoewel de verdeelsleutel uit de regionale Woondeal (30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop, en 30% duur) niet volledig wordt nageleefd, is dit te verklaren door de specifieke omstandigheden in de kleinere kernen. Zoals reeds vermeld in de Woonvisie is voor de kleine kernen maatwerk cruciaal. In deze gebieden wijkt de verhouding tussen koop en huur vaak af, met meestal meer koopwoningen en minder huurwoningen, daarom is de aangehouden verdeelsleutel passend.

In de Ladderonderbouwing is aangetoond dat het voornemen 81 woningen te realiseren op het voormalige MEKO-terrein in Wesepe, voldoet aan de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte naar woningen in het verzorgingsgebied regio West-Overijssel en de gemeente Olst-Wijhe. Tevens vindt het voornemen plaats binnen het bestaand stedelijk gebied.

Op basis van de Ladderonderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.15.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

HOOFDSTUK 6 MANIER VAN REGELEN

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. Dit TAM-omgevingsplan is dan ook digitaal vormgegeven conform de standaarden van IMRO2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

Preamble

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het herontwikkelen van het MEKO-terrein in Wesepe en vormt een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Olst-Wijhe. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuka van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a' gelezen worden. In de

kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Begripsbepalingen (**artikel 1**);
- Toepassingsbereik (**artikel 2**);
- Meet- en rekenbepalingen (**artikel 3**);
- Aanvraagvereisten (**artikel 4**);
- Algemeen gebruiksverbod (**artikel 5**).

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 2 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie aan de Raalterweg in Wesepe waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand L.IMRO.1773.TAMH22a-0201 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

6.2.2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Toepassingsbereik: omschrijving van waar de activiteiten die zijn toegestaan;
- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Maatwerkvoorschriften: het bevoegd gezag kan afwijken van de gestelde regels in individuele gevallen;
- Specifieke beoordelingsregels: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde regels;
- Specifieke functieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan.

6.2.3 Algemene regels voor activiteiten

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels voor activiteiten. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelbepalingen (artikel 17);*
Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen indien een perceel, of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene regels voor bouwactiviteiten (artikel 18);*
dit artikel bevat algemene bouwregels. Het gaat hierbij om een beperkte overschrijding van de bouwgrenzen. Daarnaast zijn regels gesteld ten aanzien van de verplichting voor het

realiseren van voldoende parkeergelegenheid in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

- *Algemene regels voor gebruiksactiviteiten (artikel 19);*
in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies.
- *Parkeergelegenheid (artikel 20);*
Middels dit artikel wordt geborgd dat in-, op- of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein, voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig dienen te zijn.

6.2.4 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

6.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch (Artikel 6)

De agrarische cultuurgronden binnen het plangebied zijn voorzien van de functie 'Agrarisch'. De gronden zijn bedoeld voor agrarisch gebruik. Er mogen alleen andere bouwwerken voor agrarisch gebruik worden gebouwd. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wesepe".

Middels de 'milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen' is het ter bescherming van het woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied verboden om zonder omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken binnen 50 meter van driftgevoelige objecten, zoals woningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen.

Bedrijf – Nut (Artikel 7)

De locatie in het plangebied waar zich in de huidige situatie een trafohuisje bevindt is voorzien van de functie 'Bedrijf - Nut'. De gronden zijn bestemd voor het net aangesloten nutsvoorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de functie worden gebouwd, waarbij deze slechts binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Met een bouwhoogte van niet meer dan 4 meter. Er is voor de regels aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wesepe".

Groen (Artikel 8)

De belangrijkste (openbare) groenstructuren binnen het plangebied zijn voorzien van de functie 'Groen'. Het zelfde geldt voor de gronden waar de wadi is beoogd. Gronden met deze functie zijn voornamelijk bedoeld voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeerstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen, met daar bijbehorende: gebouwen andere bouwwerken en verhardingen.

Het realiseren van gebouwen op of in deze gronden is niet toegestaan. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken die geen gebouwen zijn, bedraagt 2 meter. Lantaarnpalen mogen een maximale hoogte van 8,5 meter hebben, en speelvoorzieningen mogen niet hoger zijn dan 5 meter. Er is voor de regels aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wesepe".

Verkeer (Artikel 9)

In het plan is voor de parkeervoorzieningen en wegen in het plangebied de functie 'Verkeer' opgenomen. Er is voor de regels aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe".

Woongebied (Artikel 10)

De locaties van de woningen en bijhorende bijgebouwen, (achter)tuinen en erven zijn voorzien van de functie 'Wonen'. Gronden met deze functie zijn voornamelijk bedoeld voor wonen in woonhuizen en bij deze functie behorende voorzieningen, zoals: erven en ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speel- en parkeervoorzieningen, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds.

In de beoordelingsregels is een onderscheid gemaakt in regels voor:

- Hoofdgebouwen;
- Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- Andere bouwwerken.

Daarnaast is in de regels vastgelegd dat de bestaande bebouwing op het perceel Raalterweg 46a in de huidige afmetingen behouden mag blijven.

Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd, waarbij geldt dat het aantal woningen per bouwvlak één is tenzij dat is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Verder is met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Daarnaast is het type woning dat is toegestaan verder gespecificeerd met verschillende bouwaanduidingen:

- Aaneengebouwd;
- Gestapeld;
- Specifieke bouwaanduiding – geschakeld;
- Specifieke bouwaanduiding – twee-aaneen en/of vrijstaand;
- Vrijstaand.

Middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bergingen' is geregeld dat per aanduiding 10 bergingen mogen worden gebouwd ten behoeve van het wonen, met dien verstande dat:

- De oppervlakte per berging niet meer dan 5 m² bedraagt.

Er is voor de regels aangesloten bij het naastgelegen bestemmingsplan "Wesepe, Tollenaar".

Milieuzone – gewasbeschermingsmiddelen (Artikel 11)

Ter plaatse van de 'milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen' is het ter bescherming van het woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied verboden om zonder omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken binnen 50 meter van driftgevoelige objecten, zoals woningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen. Een vergunning voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan alleen worden verleend als met locatiespecifiek onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van drift op driftgevoelige objecten.

Waarde – Archeologie 1 (Artikel 12)

Het gedeelte van het plangebied dat nog niet is vrijgegeven is voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie 1'. Deze gronden zijn namelijk, behalve de daarvoor komende functies, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met hoge archeologische verwachting. Er is voor de regels aangesloten bij het naastgelegen bestemmingsplan "Wesepe, Tollenaar".

Overige zone – Bodemfunctieklassen wonen (Artikel 13)

Op grond van artikel 5.89p van het Bkl moet in het omgevingsplan van de gemeente Olst-Wijhe het ambtsgebied worden ingedeeld in bodemfunctieklassen. Deze bodemfunctieklassen stammen uit het Besluit bodemkwaliteit. In de Regeling bodemkwaliteit zijn de met deze bodemfunctieklassen corresponderende grenswaarden voor verschillende stoffen in grond en baggerspecie opgenomen. Als een initiatiefnemer grond- of baggerspecie binnen het ambtsgebied van de gemeente Olst-Wijhe

wil toepassen, dan moet op grond van paragraaf 4.124 worden voldaan aan deze met de aangewezen bodemfunctieklasse corresponderende grenswaarden.

Omdat in het plangebied het merendeel van de gronden wordt gebruikt voor de activiteit wonen, is voor het hele plangebied de bodemfunctieklasse wonen van toepassing verklaard.

Overige zone – Bebouwingscontour geur (Artikel 14)

In paragraaf 5.1.3.6 van het Bkl is de instructieregel over onder meer geur door veehouderijen opgenomen. Deze biedt afwegingsruimte voor de toelaatbare geurhinder en maakt onderscheid tussen de geurbelasting in het buitengebied en binnen de bebouwde kom. Op grond van artikel 5.97 moet met een omgevingsplan, dat regels bevat op grond van de subparagrafen 5.1.4.6.2, 5.1.4.6.3 of 5.1.4.6.4 één of meer bebouwingscontouren geur worden vastgelegd. Dit artikel voorziet in deze verplichting.

Overige zone – Bebouwingscontour jacht (Artikel 15)

Op grond van artikel 5.165a van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet met het wijzigen van het omgevingsplan een bebouwingscontour jacht worden aangewezen. Op grond van artikel 11.71, lid 4 mag binnen deze bebouwingscontour jacht de jacht niet worden uitgeoefend met een geweer. Dit verbod geldt ook voor terreinen die onmiddellijk aan die bebouwingscontour grenzen. Omdat het uitoefenen van de jacht met geweren binnen de bebouwde kom niet wenselijk is, is dit plangebied aangewezen als bebouwingscontour jacht.

Overige zone – Bebouwingscontour houtkap (Artikel 16)

Op grond van artikel 5.165b van het Bkl moet in het omgevingsplan een bebouwingscontour houtkap worden aangewezen aansluitend aan het stedelijke gebied. Buiten deze bebouwingscontour, die het merendeel van het buitengebied zal omsluiten, gelden niet de regels van afdeling 11.3 van het Besluit activiteiten leefomgeving, waarin procedurevereisten en gedragsregels zijn opgenomen over het vellen van houtopstanden. Het plangebied wordt aangewezen als onderdeel van de bebouwingscontour houtkap. Daarom zijn hier de regels uit afdeling 11.3 van het Bal van toepassing op het vellen van houtopstanden.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoefte ten.

In artikel 4.2 Omgevingswet is vervolgens ook aangegeven dat het gemeentelijke omgevingsplan met voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

In voorliggende motivering is de realisatie van 81 woningen als uitbreiding van de kern Wesepe getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Uitgegaan wordt van een gemengde wijk met diverse woningtypologieën voor verschillende doelgroepen (sociale huurwoningen, middeldure koop- en huurwoningen en goedkope koopwoningen). Daarmee sluit het plan aan op de lokale woonbehoefte. In het stedenbouwkundig ontwerp en landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de huidige structuur en ruimtelijke dragers voor de nieuwe woningbouwontwikkeling. Daarbij is het voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en voldoet het plan aan de instructieregels van het rijk en provincie. Tot slot wordt vermeld dat het plan voldoet aan de wettelijke kaders van verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Het plan zal de nieuwe functies niet (extra) belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een gezonde en fysieke leefomgeving. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

7.2.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Met deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende wijziging van het omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

7.2.2 Kostenverhaal

initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

7.2.3 Situatie plangebied

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Olst-Wijhe, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin is tevens het risico van nadeelcompensatie opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

In de gemeente Olst-Wijhe wordt het betrekken van burens en/of partijen die betrokken zijn bij een initiatief (participatie) gestimuleerd. Hiertoe is onder andere het participatiehandvest 'Zo doen we dat in Olst-Wijhe' opgesteld. Hieronder wordt het doorlopen participatietraject omschreven, hierbij is rekening gehouden met de afspraken die in het participatiehandvest staan.

Door Nijhoff Architecten is een participatieplan opgesteld. Het participatieplan is als bijlage 15 bij deze motivering gevoegd. Er zijn verschillende participatiemomenten geweest, de verslagen hiervan zijn als bijlage 16 bij deze motivering gevoegd. Het betreft een omwonendenavond, evenals gesprekken met individuele huishoudens. Hieronder worden de uitkomsten hiervan kort besproken.

De omwonendenavond heeft 21-10-2024 plaatsgevonden. Na de uiteenzetting van de huidige plannen was er de mogelijkheid voor vragen en opmerkingen van de omwonenden. De opmerkingen zijn intern onderzocht en waar mogelijk meegenomen in het plan. Alle informatie is kenbaar gemaakt via de mail en per brief aan alle betrokken bewoners.

7.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsbesluit heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Inrichtingsplan

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Onderzoek cumulatief geluid warmtepompen

Bijlage 6 Bodemonderzoek

Bijlage 7 Stikstof berekening

Bijlage 8 Quickscan flora en fauna

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek

**Bijlage 10 Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van
Proefsleuven (karterende en waarderende fase)**

Bijlage 11 M.e.r.-beoordeling

Bijlage 12 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 13 Uitgangspuntennotitie waterschap

Bijlage 14 Ladderonderbouwing

Bijlage 15 Participatieplan



Bijlage 16 Verslaglegging participatie

Bijlage 17 Aanvullend onderzoek naar vleermuizen (verblijfplaatsen en vliegroute), steenuil/ kerkuil, bomencheck (uilen, roek, roofvogels, vleermuizen, eekhoorn), steenmarter, kleine marterachtigen en egel

Bijlage 18 Verkeersadvies

