

**Ruimtelijke onderbouwing
erfontwikkeling Steunenbergerweg
6 Olst**



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Ruimtelijke onderbouwing erfontwikkeling Steunenbergerweg 6, Olst

Datum: oktober 2017 en aangepast in
december 2019

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
Postbus 53
7470 AB GOOR
T 0547 26 35 15
F 0547 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

INHOUD

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	7
1.3	Huidig planologisch regime.....	8
1.4	Leeswijzer	9
2	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Inleiding.....	10
2.2	Beschrijving huidige situatie plangebied.....	10
2.3	Het voorgenomen plan.....	12
3	BELEIDSKADERS	17
3.1	Inleiding.....	17
3.2	Rijksbeleid.....	17
3.3	Provinciaal beleid.....	20
3.4	Gemeentelijk beleid	30
3.5	Conclusie	33
4	WAARDENTOETS	34
4.1	Inleiding.....	34
4.2	Natuurwaarden	34
4.3	Archeologische waarden	35
4.4	Cultuurhistorische waarden	36
4.5	Water	36
4.6	Conclusie	38
5	MILIEUASPECTEN	39
5.1	Inleiding.....	39
5.2	Bodem.....	39
5.3	Geluid.....	40
5.4	Luchtkwaliteit	40
5.5	Externe veiligheid.....	41
5.6	Bedrijven en milieuzonering.....	43
5.7	Wet geurhinder en veehouderij.....	44
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
5.9	Leidingen	45
5.10	Verkeer en parkeren	45
5.11	Conclusie	46
6	UITVOERBAARHEID	47
6.1	Inleiding.....	47
6.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	47
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

6.4	Economische uitvoerbaarheid	48
6.5	Conclusie	48
	BIJLAGEN	49



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het zeugenbedrijf aan de Steunenbergerweg 7 (zie figuur 1) is verplaatst naar de Prinshoevenweg 2. Dit intensieve bedrijf zorgde voor een overbelaste situatie met betrekking tot geurhinder in een 'verwevingsgebied' (Reconstructiezone). Aan de Prinshoevenweg is dit bedrijf gevestigd in een daarvoor aangewezen 'landbouwontwikkelingsgebied'. Er is 1166 m² aan landschapontsierende schuren (voor de intensieve bedrijfstak) gesloopt aan de Steunenberweg 7.

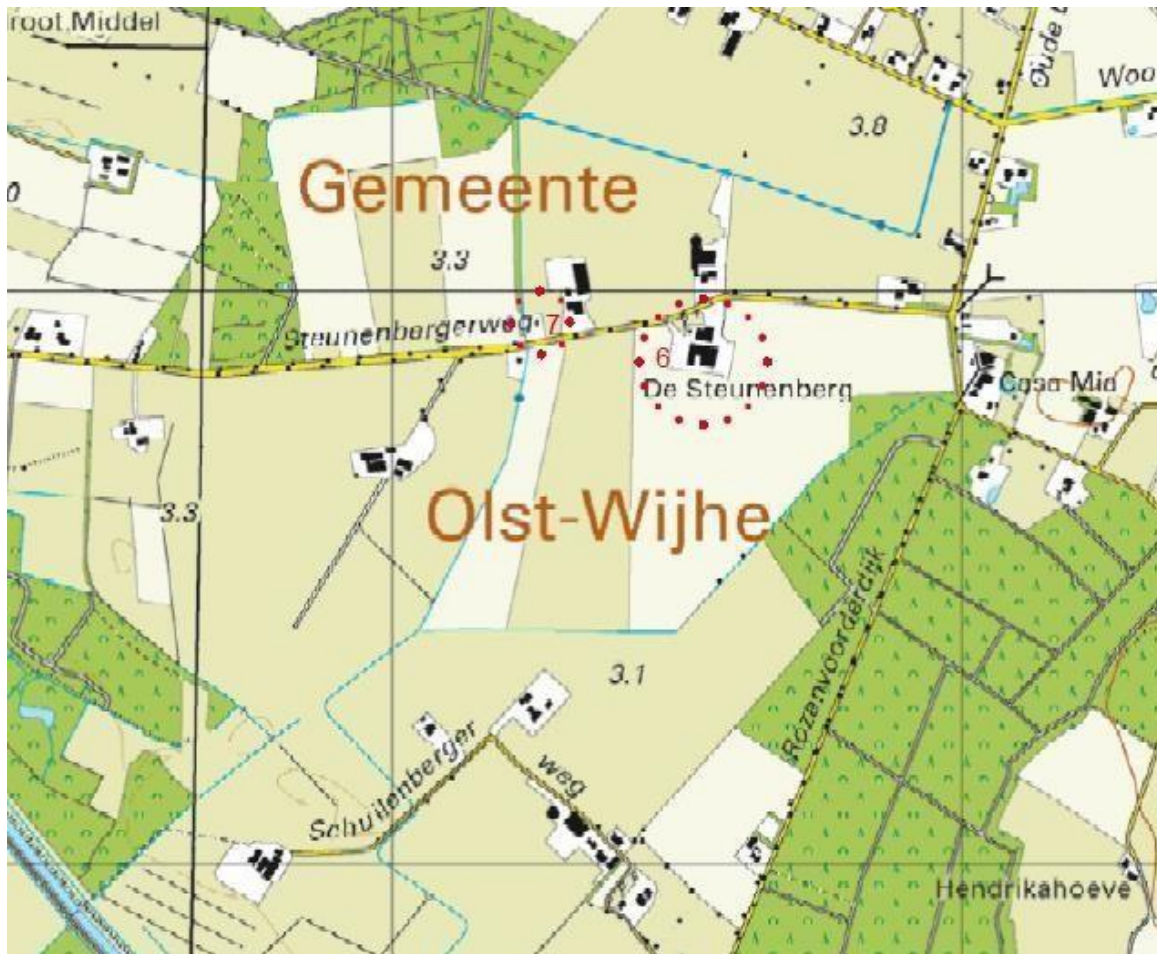
In de periode 2008-2009 is met de gemeente afgesproken dat twee compensatiekavels gerealiseerd mogen worden, op basis van de Rood voor Rood-regeling, ter compensatie van de sloop en de verplaatsing van dit intensieve bedrijf. Deze compensatiekavels zouden worden gerealiseerd aan de Middelerstraat in Olst. Zie hiertoe het bijgevoegde vrijstellingsbesluit uit 2009 (zie bijlage 1) en het bijbehorende landschapsplan uit 2008 (zie bijlage 2). Uiteindelijk is dit plan aan de Middelerstraat niet doorgegaan. Ook in de daaropvolgende jaren is het niet gelukt om een geschikte locatie te vinden voor deze twee kavels. Nu is deze locatie wel gevonden, op het nabijgelegen achtererf aan de Steunenbergerweg 6.

Op dit erf aan de Steunenbergerweg 6, welke schuin tegenover het erf Steunenbergerweg 7 ligt (zie figuur 1), zijn de agrarische activiteiten gestaakt. Ook hier kunnen de landschapontsierende schuren op het achtererf van in totaal circa 1700 m² en 8500 m³ worden gesloopt. De kuilvoerplaten (220 m² + 720 m²) en het mestbassin (550 m²) worden ook verwijderd. Dit geldt niet voor de karakteristieke IJsselhoeve op het voorerf. Ter compensatie van deze sloop worden ook twee extra wooneenheden op het achtererf aan de Steunenbergerweg 6 gerealiseerd. Het voorgenomen plan is uitgewerkt in een ontwikkelingsplan welke is opgenomen in bijlage 3.

De in totaal vier nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd op het achtererf aan de Steunenbergerweg 6. In eerste instantie is er echter een concept-plan opgesteld waarbij ook een nieuwbouwlocatie nabij de bosrand ten oosten van het huidige erf (met ontsluiting op de Oude Deventerweg) was betrokken (zie bijlage 4). Tijdens een consultatieronde in de buurt was voor dit concept, vanwege nieuwbouw bij de bosrand, onvoldoende draagvlak.

12 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het erf Steunenbergerweg 6. Het erf ligt ten oosten van de kern Olst. Tegenover het erf, aan de noordkant, is een agrarisch bedrijf gevestigd. In figuur 1 is de ligging van het erf in de directe omgeving weergegeven. Hierop is ook de ligging van het betrokken erf Steunenbergerweg 7 aangegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied

Op figuur 2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

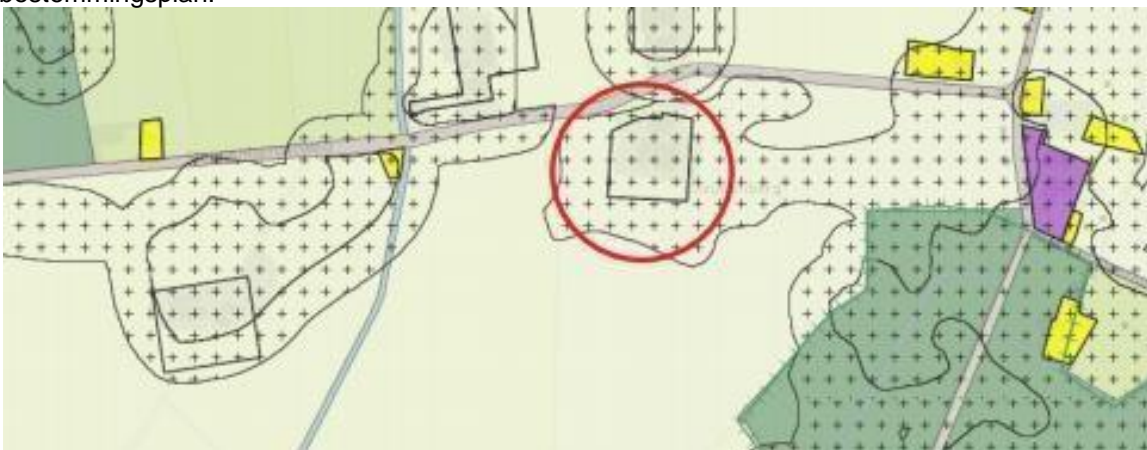


Figuur 2: Begrenzing plangebied, aangegeven met oranje stippellijn (Bron: Google Earth)

13 Huidig planologisch regime

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 mei 2012. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1^e herziening' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 8 september 2014. Ook heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied tweede herziening' ter inzage gelegen. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Het erf heeft daarbij de aanduidingen 'bouwvlak' en 'karakteristiek'. Figuur 3 bevat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij het agrarische erf een woonerf wordt en er in totaal maximaal vier nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Weergave plangebied op verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'

14 Leeswijzer

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

2

PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

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

2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied

Het erf Steunenbergerweg 6 ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. Het betreft een erf welke agrarisch in gebruik is geweest. De agrarische activiteiten zijn gestaakt. Op het voorerf staat een karakteristieke boerderij, een naastgelegen rietgedekte schuur en een kapschuurtje. Het voorerf bevat relatief veel landschapselementen (zie de foto's in figuren 4, 5 en 6). Op het achtererf staan grote agrarische schuren (zonder landschapselementen) van in totaal circa 1700 m². Daarnaast zijn er kuilvoerplaten (220 m² + 720 m²) en een mestbassin (550 m²) aanwezig. In het bijgevoegde ontwikkelingsplan (bijlage 3) wordt nader ingegaan op de huidige situatie, en ook op de historie.



Figuur 4: Foto van de karakteristieke boerderij op het voorerf



Figuur 5: Foto met op het voorerf de karakteristieke boerderij, en op het achtererf de grote agrarische schuren



Figuur 6: Foto van de agrarische schuren op het achtererf

2.3 Het voorgenomen plan

Het voorgenomen plan is uitgebreid weergegeven in het bijgevoegde ontwikkelingsplan (zie bijlage 3). Hierin is onder andere een beleids- en landschapsanalyse opgenomen, een visie en een concreet inrichtings- en beeldkwaliteitsplan met tekstuele toelichting. In deze paragraaf is de visie beknopt weergegeven, en is de concrete inrichtingstekening weergegeven.

2.3.1 Uitgangspunten

Op basis van de uitgevoerde analyse zijn hoofduitgangspunten geformuleerd. Dit betreffen de volgende punten:

- De ontwikkeling moet niet beperkend zijn voor omliggende agrarische bedrijven;
- Maximaal 4 nieuwe woongebouwen;
- Geen woningen aan de bosrand, maar ontwikkeling centreren op het bestaande bouwvlak aan de Steunenbergerweg 6;
- Behoud en herstel karakteristiek voorerf;
- Respecteer kenmerkende landschaps- en erfstructuur;
- Grote volumes als ruimtelijke kwaliteit, afbouwend qua hoogte richting het landschap.

2.3.2 Hoofdthema's

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te behalen is het belangrijk dat de huidige (karakteristieke) erfstructuur (met IJsselhoeve) voor een groot deel behouden blijft. Deze structuur geldt als inspiratiebron voor de nieuwe bebouwing. Om naast ruimtelijke kwaliteitswinst het plan financieel haalbaar en uitvoerbaar te houden, is flexibiliteit in bebouwing, inrichting en functies nodig. Dit heeft geleid tot drie hoofdthema's:

- Functies in samenhang met bebouwingsvolume;
- Het erf in relatie met het omliggende landschap;
- Het vastleggen van beeldkwaliteitseisen met behoud van flexibiliteit.

Ten behoeve van het versterken van de hoofdstructuur en verbinding met de Steunenbergerweg, is het daarnaast landschappelijk wenselijk om de laanbeplanting ter hoogte van de Steunenbergerweg 6 aan te vullen. Hier is echter geen draagvlak voor gebleken bij buurtbewoners. Er wordt gevreesd dat dit beperkend werkt voor de agrarisch bedrijfsvoering. Hiertoe is besloten dat de investeringen die gemoeid zijn met de laanbeplanting worden gestort in het KGO-fonds van de gemeente Olst-Wijhe.

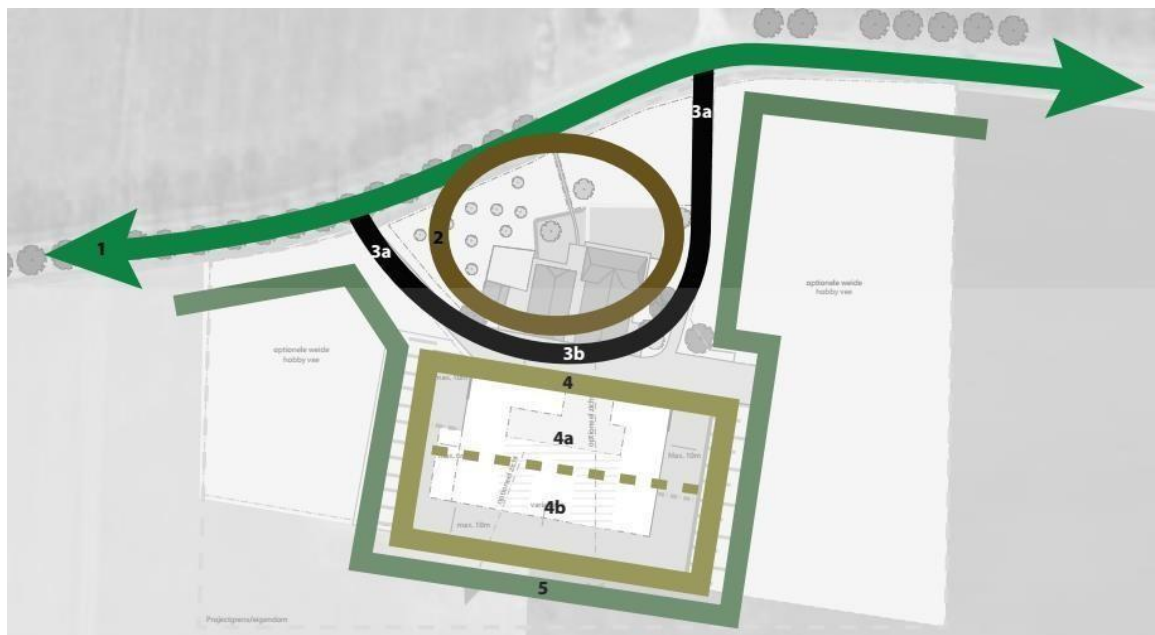
Functies in samenhang met bebouwingsvolume

Het voormalige agrarische bedrijf kent één woning. Deze mag, onder voorwaarden, op basis van het huidige beleid (bestemmingsplan Buitengebied) intern worden gesplitst in twee wooneenheden. Daarnaast kunnen maximaal vier nieuwe woongebouwen op het achtererf gerealiseerd worden. Twee woongebouwen vinden hun basis in de ontwikkeling aan de Steunenbergerweg 7 en twee in de sloop van de landschapontsierende schuren aan de Steunenbergerweg 6 en de staking van het agrarisch bedrijf. Er wordt daarbij ruimte geboden om kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis uit te oefenen. De vier woongebouwen worden niet afzonderlijk aan maximum inhoudsmaten gebonden. In totaal mag maximaal 5500 m³ aan nieuw volume worden gerealiseerd. Dit volume mag worden gebruikt voor woondoeleinden en voor opslag / hobbyruimte (bijgebouw). Op een voorliggende achtererf zijn grote volumes met een agrarische uitstraling passend. Daarnaast is het totale volume van 5500 m³ gebaseerd op het feit dat de gemeente Olst-Wijhe in het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' heeft opgenomen dat elke woning een volume van

maximaal 750 m³ mag hebben. Voor vier woningen betekent dit een volume van 3000 m³. Daarnaast geldt dat per woning 100 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Op basis van de regeling voor hobbyboeren (wanneer minimaal 1 hectare grond in eigendom aanwezig is, is een groter bijgebouw toegestaan t.b.v. onder andere het bergen van machines) is een bijgebouw van maximaal 250 m² toegestaan. Gerekend met een hoogte van 4,5 meter maakt dit een totaal volume van circa 2500 m³ aan bijgebouwen (3x(100 m² x 4,5m) en 1x (250 m² X4,5m)).

Het erf in relatie tot het omliggende landschap

Betreffende de ligging en inrichting van het erf in relatie met de omgeving zijn enkele maatregelen geformuleerd. De bedoeling is om hiermee sturing te geven aan de inrichting en duidelijk te maken op basis waarvan bepaalde keuzes gemaakt dienen te worden. Hiermee wordt een kwalitatief hoogwaardiger resultaat beoogd dan door enkel regels op te stellen met een restrictief karakter. Figuur 7 geeft het erf weer welke in dit plan is onderverdeeld in vijf deelgebieden. Deelgebied 1 betreft de verbinding met de Steunenbergerweg. Deelgebied 2 betreft het voorerf, deelgebied 3 de gezamenlijke ruimte, deelgebied 4 het achtererf en deelgebied 5 vormt de ruimte rondom het erf.



Figuur 7: Visietekening erf

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Het (agrarisch) erfensemble qua uitstraling en schaal in hoofdlijnen behouden;
- Onderscheid in het historisch voorerf (deelgebied 2) en grootschalige gebouwen op het achtererf (deelgebied 4);
- Het spel van verschillende dakvlakken en forse volumes is het uitgangspunt om te komen tot kwaliteit op het achtererf (deelgebied 4), in relatie tot het totale erfensemble;
- De noklijnen van de opstallen op het achtererf (deelgebied 4) worden in exact dezelfde richting georiënteerd, maar kunnen parallel van elkaar variëren. Het dakenspel blijft zodoende wel gevarieerd;
- Maximaal 5500 m³ (wat substantieel minder is dan wat totaal over twee erven gezien wordt gesloopt);

- De grootte van het bestaande bebouwingvlak in het nu nog geldende bestemmingsplan is tevens de maximale grootte van het bebouwingvlak in het nieuwe bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitseisen

Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit aansluitend op de omgeving. Dit betekent voor het erf dat enkele belangrijke beeldkwaliteitseisen met betrekking tot de bebouwing worden gesteld. De beeldkwaliteitseisen komen voort uit de uitgevoerde analyse. Op het voorerf blijft de bestaande (karakteristieke) bebouwing behouden. Dit gaat om de karakteristieke IJsselhoeve, de naastgelegen rietgedekte schuur en het kapschuurtje. Ook de hier passende landschappelijke elementen blijven behouden en krijgen waar mogelijk meer ruimte (zicht). Op het achtererf passen grote volumes aan bebouwing, met grote dakvlakken en een agrarische uitstraling. De oriëntatie van de gebouwen is in dezelfde richting. De gebouwen kunnen wel verschillend zijn qua volumes en posities. In figuur 8 zijn drie modellen te zien met de variatie van gebouwen met verschillende volumes en posities. De groene pijlen geven de relaties van de gezamenlijke ruimtes weer. Op de dikke zwarte lijn is bebouwing vereist, omdat dit de ruimtelijke beleving bepaalt. De rode vlakken zijn flexibel in te vullen. In hoofdstuk 4 van het bijgevoegde ontwikkelingsplan (bijlage 2) worden alle specifieke beeldkwaliteitseisen benoemd.

2.3.3 Afwijking bouwregels

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' zijn bouwregels opgenomen die gelden voor alle woonerven in het buitengebied van de gemeente. Hierin is bijvoorbeeld bepaald dat woningen een inhoudsmaat van maximaal 750 m³ mogen hebben en bijgebouwen 100 m². Ook zijn er regels opgenomen over de maximale goothoogte, de maximale bouwhoogte en de dakhelling. Het voorliggende plan wijkt af van deze standaard-maten (zie ook paragraaf 2.3.2 m.b.t. het totale toegestane bouwvolume op het achtererf). Reden voor deze afwijking is het behalen van een hoog ruimtelijk kwaliteitsniveau. Dit hoge ruimtelijke kwaliteitsniveau kan niet worden bereikt wanneer vier 'standaard' woningen met bijgebouwen mogelijk worden gemaakt op het huidige erf aan de Steunenbergerweg. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te behalen is het belangrijk dat de huidige (karakteristieke) erfstructuur (met IJsselhoeve) voor een groot deel behouden blijft. Deze structuur geldt als inspiratiebron voor de nieuwe bebouwing.

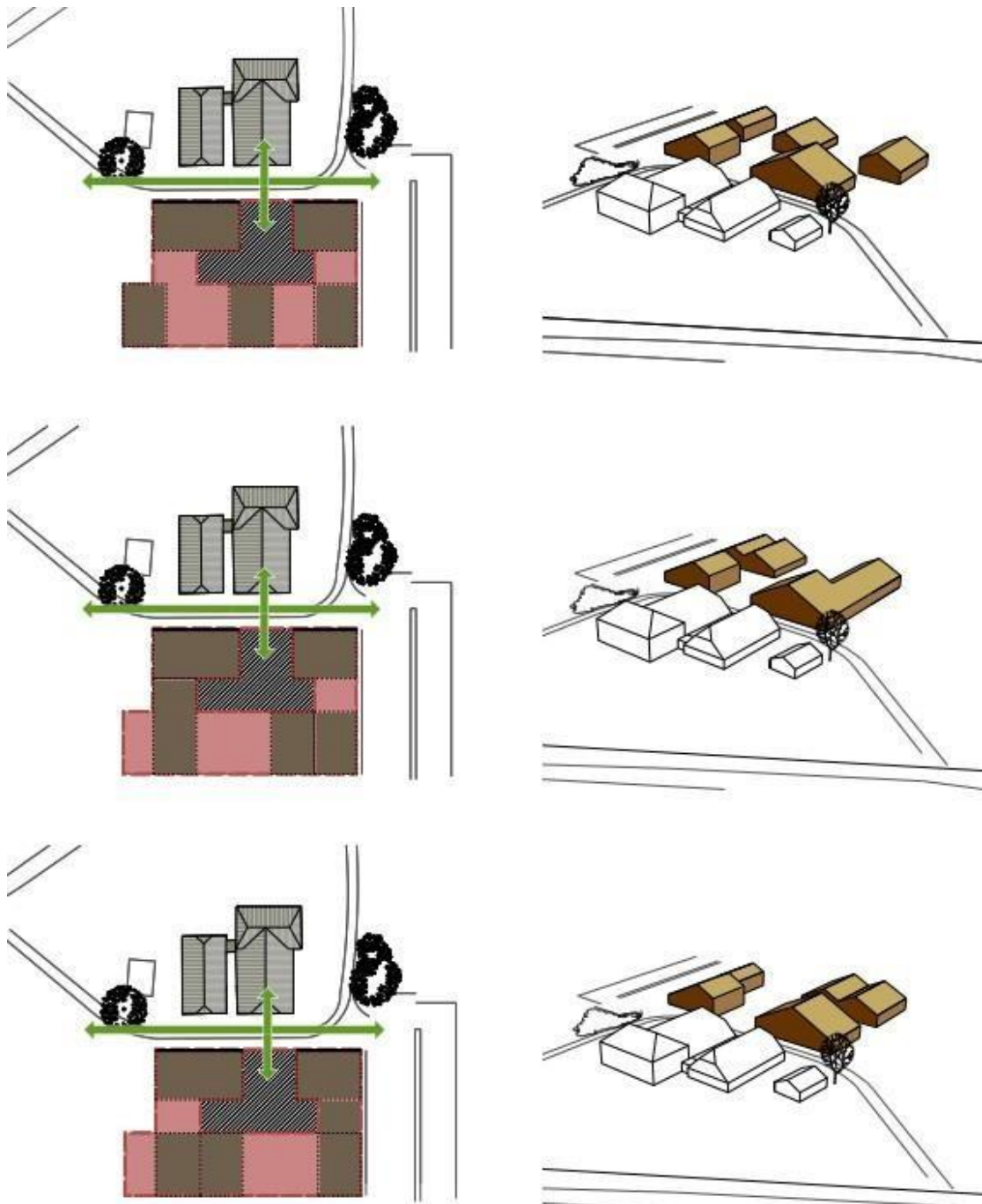
Aan de nieuwe bebouwing en de landschappelijke inpassing zijn dan ook eisen gesteld, zoals:

- De nieuwe bebouwing moet op de slooplocatie van de agrarische schuren gesitueerd worden;
- De randen van het erf moeten sober zijn met een oriëntatie op het omliggende landschap. Een dergelijk erfensemble komt vaker voor in de directe omgeving en is gebiedseigen. Uitbundige tuinen zijn dus niet toegestaan;
- De te realiseren hoofdvolumes moeten groot zijn met een agrarische uitstraling;
- De bebouwing op het voor- en achtererf mag maximaal acht meter uit elkaar liggen (van achtergevel tot voorgevel);
- De gevels en kozijnen hebben gedekte kleuren.

Dit leidt enerzijds tot striktere eisen m.b.t. bijvoorbeeld de goothoogtes en de dakhellingen, dan de standaardmaten die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'.

Om naast de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst het plan wel uitvoerbaar te maken, is flexibiliteit opgenomen in bebouwing, inrichting en functies. De maximaal vier te realiseren woongebouwen

zijn dan ook niet afzonderlijk aan maximum inhoudsmaten gebonden. Relatief grote volumes met een agrarische uitstraling zijn hier passend. In totaal mag maximaal 5500 m³ aan nieuw volume worden gerealiseerd (zie ook paragraaf 2.3.2 m.b.t. het totale toegestane bouwvolume op het achtererf). Dit volume mag worden gebruikt voor woondoeleinden en voor opslag / hobbyruimte (bijgebouw).



Figuur 8: Varianten van verschillende bebouwingsvolumes en positionering

2.3.4 Inrichtingsplan

De bebouwing op het erf ligt op enige afstand van de Steunenbergerweg. Het erf heeft een orthogonale indeling en is noord-zuid georiënteerd. De karakteristieke IJsselhoeve (T-huis boerderij), bijbehorende rietgedekte schuur en kleine kapschuur blijven behouden. De nieuwe bebouwing is op de slooplocatie van de agrarische schuren gesitueerd. Het huidige erf heeft twee inritten vanaf de Steunenbergerweg. De toegangsweg loopt rond via de achterzijde van de huidige boerderij. Hierdoor ontstaat een binnenruimte "nieuw erf" tussen de oude en nieuwe bebouwing. De randen van het erf zijn sober met een oriëntatie op het omliggende landschap. Een dergelijk erfensemble komt vaker voor in de directe omgeving en is gebiedseigen. De inrichtingstekening is weergegeven in figuur 9.

De inrichtingsvoorwaarden voor het erf zijn onder te verdelen in de onderstaande elementen. De maatregelen zijn in hoofdstuk 4 van het bijgevoegde ontwikkelingsplan (zie bijlage 2) nader uitgewerkt en toegelicht.

- Het behoud en het versterken van elementen op het voorerf;
- Semiopenbare ruimte / gezamenlijke ruimte;
- Inpassing (achter)erf;
- Ruimte rondom het erf.



Figuur 9: Inrichtingstekening

3

BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028. Daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling op erfniveau die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;

- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

In het voorliggende plan worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming, waarbij de realisatie van vier extra nieuwe woongebouwen (eenheden) mogelijk wordt gemaakt. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. Het onderhavige plan heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro.

3.2.3 Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten. Dit betreffen de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied te onderscheiden. De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied en deze gebieden liggen ook niet in de directe nabijheid van het plangebied. Een uitgebreide toetsing van het plan aan de wet-

en regelgeving m.b.t. natuurbescherming (o.a. m.b.t. soortenbescherming) is opgenomen in paragraaf 4.2. Hieruit blijkt dat het voorgenomen plan voldoet aan de wet- en regelgeving.

3.2.4 Waterbeleid van de 21^e eeuw

Door het toenemend hoogwater in rivieren, wateroverlast, een versnelde stijging van de zeespiegel en groeiende behoefte aan schoon drinkwater is het Waterbeleid 21^e eeuw vormgegeven. Het oude systeem van waterbeheer waarbij de nadruk werd gelegd het scheiden en gescheiden houden van land en water is niet in staat om toekomstige ontwikkelingen op te vangen. Om Nederland de komende eeuwen veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden is een omslag in het waterbeleid en denken over water noodzakelijk. Samengevat komt het er op neer dat water weer de ruimte moet krijgen in plaats van worden ontnomen. Daarbij wordt de strategie gevoerd van vasthouden, bergen en tenslotte afvoeren. Dit principe gaat ervan uit dat een overvloed aan water allereerst wordt opgevangen waar deze ontstaat. Water wordt hierbij niet meer zo snel mogelijk afgevoerd, maar zolang mogelijk wordt vastgehouden. Wanneer vasthouden niet meer mogelijk is, zal dit geborgen worden in daarvoor toegewezen gebieden. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Zo wordt het watertekort bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening betekent dit dat in dit voorliggende plan tevens is gekeken hoe op verstandige wijze om te gaan met het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater. In hoofdstuk vier van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige gevolgen van het onderhavige plan. Er wordt voldaan aan het principe vasthouden, bergen en tenslotte afvoeren. Het regenwater kan infiltreren in de grond.

3.2.5 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid en buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Gemeenten zijn hierbij verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het volgende:

- Ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording van groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^e risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^e contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.
- Ruimtelijke reservering opnemen voor de belemmeringsstrook met aanlegvergunningstelsel: de voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.
- De ruimtelijke reserveringen zijn binnen vijf jaar verwerkt in bestemmingsplannen.

In paragraaf 5.5 wordt het voorgenomen plan getoetst ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

3.2.6 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders. Vanuit de genoemde beleidsdocumenten en regelgeving zijn geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige gevolgen en de Wet natuurbescherming en in hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en –verordening Overijssel

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

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

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

Actualisatie Omgevingsvisie- en verordening

Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld, evenals de actualisatie van de verordening. Daarmee staat onder andere ook de herbegrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Natuurnetwerk Nederland (NNN) vast. Binnen de begrenzing van de EHS heeft de provincie de gronden opgenomen die nodig zijn om de doelen te halen voor Natura 2000. Een deel van de doelen wordt bereikt via Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

De PAS wordt wettelijk geregeld en is bedoeld om Natura 2000-doelen veilig te stellen én ruimte te maken voor nieuwe economische activiteiten. Voor de begrenzing van de ontwikkelopgave Natura 2000 heeft de provincie gebiedsdocumenten en maatregelkaarten laten opstellen. De provincie maakt samen met haar partners een uitvoeringsplan voor de realisatie van maatregelen voor Natura 2000 en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Voor het realiseren van de EHS en de Ontwikkelopgave Natura 2000 en PAS zijn landbouwgronden nodig. Deze gronden worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe natuur of om maatregelen te nemen voor de naastgelegen natuurgebieden. Deze maatregelen zorgen veelal voor vernatting van de gronden en/of hebben betrekking op minder of geen bemesting. Hierdoor worden deze gebieden minder of ongeschikt voor de landbouw.

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

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

Voor het voorliggende plan is het met name van belang dat het plan geen negatieve invloed op de EHS/NNN en de Ontwikkelopgave Natura 2000 en PAS heeft. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.2.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Twee principes zijn leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 10: Ruimtelijke kwaliteitsimpuls, verbeelding van de balans

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de hand van de volgende drie variabelen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
- Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen
- *Gebiedseigenheid van de ontwikkeling*

De voorliggende ontwikkeling betreft beëindiging van de functie van een bestaand agrarisch bedrijf op het erf aan de Steunenbergerweg 6. Daarnaast is het zeugenbedrijf op het erf Steunenbergerweg 7 verplaatst naar een locatie in een landbouwontwikkelingsgebied. De nieuwe functie aan de Steunenbergerweg 6 betreft een woonfunctie. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de nieuwe functie in het gebied past, des te kleiner de vereiste extra investering is. De nieuwe woonfunctie past redelijk goed in dit gebied. De functie is veelvoorkomend en ligt in een gebied dat is aangewezen als 'mixlandschap'. Daarnaast bepaald uiteraard het uiterlijk van het eindresultaat in sterke mate of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. In het ontwikkelingsplan (zie bijlage 3) zijn hier uitgangspunten voor opgesteld, waaraan voldaan moet worden. Hiermee is geborgd dat het uiterlijk van het eindresultaat esthetisch past in het gebied.

- *Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving*

De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. Dit is op te delen in een functioneel, sociaal en esthetisch perspectief. Functioneel is het gebied rustig. Wonen en aan landbouw gelieerde functies vormen de hoofdmoot. Andere functies zijn in beperkte mate aanwezig. Sociaal gezien was er de afgelopen decennia weinig dynamiek in de omgeving. Een nieuwe ontwikkeling kan een impuls zijn voor het gebied. De maat en schaal van het landschap is redelijk groot. Een kleinschalige ontwikkeling past daarmee esthetisch gezien niet in de omgeving. De nieuwe ontwikkeling past qua schaal goed in het landschap en is qua impact klein, ook

vergeleken met de huidige situatie. De ontwikkeling wordt goed ingepast in de omgeving, zodat de landschapsstructuur die de laatste decennia minder zichtbaar is geworden wordt versterkt.

- *Eigen belang versus maatschappelijke belangen*

De initiatiefnemers zijn op zoek naar een goede invulling voor het erf, ter compensatie van de verplaatsing (en sloop van de agrarische schuren) van het zeugenbedrijf aan de Steunenbergerweg 7 en de staking van het agrarische bedrijf (en de sloop van de agrarische schuren) aan de Steunenbergerweg 6. Door deze vervolgfunctie wordt de ontwikkeling economisch uitvoerbaar. De verplaatsing van het zeugenbedrijf was noodzakelijk vanwege een overbelaste situatie betreft geurhinder in het verwevingsgebied. Het erf aan de Steunenbergerweg 6 wordt landschappelijk ingepast. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt. Er wordt agrarische grond toebedeeld aan een agrarisch bedrijf in de directe omgeving (in de ruilverkaveling). Dit komt ten gunste van de ontwikkeling van het dat bedrijf. Het plan dient daarmee een eigen belang, maar past binnen het overheidsbeleid (bijvoorbeeld het reconstructiebeleid) en biedt agrariërs uit de omgeving (en het betrokken zeugenbedrijf) ruimte tot verdere ontwikkeling (bijvoorbeeld de veehouderij aan de Steunenbergerweg 7).

Conclusie

Conclusie is dat op basis van het KGO-beleid het alleen goed ruimtelijk inpassen van de ontwikkeling niet voldoende. In het voorliggende plan zijn daarom extra hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van de nieuw te bouwen bebouwing op het erf aan de Steunenbergerweg 6. Deze beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het bijgevoegde ontwikkelingsplan (zie bijlage 3). Het opnemen van deze beeldkwaliteitseisen, welke worden vastgesteld als beeldkwaliteitsplan, bewerkstelligd dat hier passende bebouwing wordt gerealiseerd van hoge kwaliteit. Het realiseren van de zogenaamde 'cataloguswoning' is hiermee niet mogelijk.

Daarnaast wordt met de betreffende ontwikkeling geborgd dat het voorerf in karakteristieke vorm behouden blijft, en zelfs wordt verbeterd. Zo wordt de hier van oudsher passende erfbeplanting vastgelegd en geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

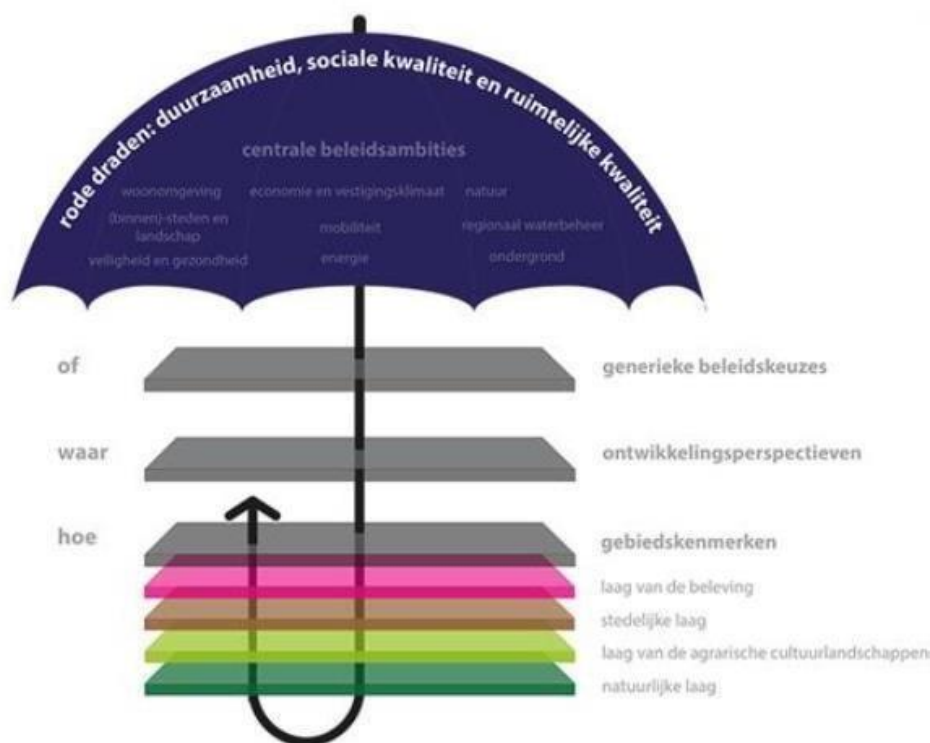
Tot slot wordt een bedrag ter hoogte van € 5.500,- gestort in het KGO-fonds van de gemeente. Dit is het bedrag welke geraamd is voor het realiseren van de laanbeplanting langs de Steunenbergerweg. Aangezien er geen draagvlak in de buurt is voor de realisatie van de laanbeplanting, wordt dit bedrag in het KGO-fonds gestort. Het voorgenomen plan past daarmee binnen het "KGO-beleid", zoals vastgelegd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening. De geboden ontwikkelingsruimte gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied en de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 11). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

De volgende niveaus komen aan de orde:

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



Figuur 11: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

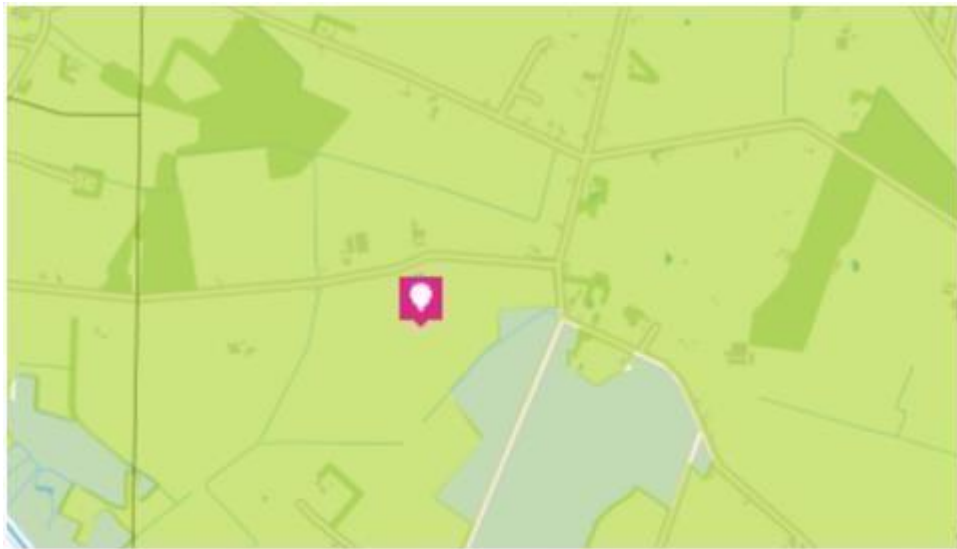
1. Generieke beleidskeuzes

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

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

Het voorliggende plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie figuur 12).



 Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Figuur 12: ontwikkelingsperspectief (Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' staat hierbij voorop. De provincie wil de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Uitgangspunten voor mixlandschappen zijn:

- Behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij o.a. landschapsontsierende agrarische schuren (inclusief erfverharding, sleufsilo's etc.) worden gesloopt en vier nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Een woonerf past qua functie in dit gebied (het is een gebied met veel woonerven en enkele agrarische erven), en de functie beperkt

aanwezige agrarische bedrijven niet (zie hiertoe ook hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing). In het voorliggende plan worden de ontwikkelingsmogelijkheden (sloop van schuren en realisatie woongebouwen) verbonden met het behoud en de versterking van cultuurhistorische elementen (zoals het karakteristieke voorerf) en landschappelijke elementen. De te realiseren nieuwe bebouwing bouwt qua stijl (o.a. agrarische uitstraling, nokrichtingen) aan bij de kenmerkende structuur van het agrarische cultuurlandschap.

3. Gebiedskenmerken

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

Natuurlijke laag

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

Het plangebied ligt in een dekzandvlakte (zie figuur 13). De dekzandvlatte beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlatte voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.



Figuur 13: Weergave kaart natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Normerend:

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

Richtinggevend:

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

In het voorliggende plan vindt een ruimtelijke ontwikkeling plaats binnen het huidige bouwvlak aan de Steunenbergerweg 6. Voormalige bedrijfsbebouwing op het achtererf wordt gesloopt (ook aan de Steunenbergerweg 7 zijn schuren gesloopt) en erfverharding wordt verwijderd. Binnen de contouren van de huidige bebouwing, wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd. De hoeveelheid erfverharding neemt af en bij de herinrichting wordt natuurlijke beplanting gebruikt. Met het plan wordt geen reliëf aangetast. Het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, zodat de uitvoering geborgd is.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het plangebied ligt in het Oude hoevenlandschap (figuur 14).



Figuur 14: Weergave kaart laag agrarisch cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

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

Normerend:

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

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

In het voorliggende plan wordt een bestaand erf geherstructureerd. De ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige bebouwingcontouren van het erf. Het erf en de weg liggen relatief hoog, op een dekzandvlakte met enkele ruggen. Verder zuidelijk van de Steunenbergerweg ligt een dalvormige laagte. Dit aanwezige reliëf in het gebied wordt niet aangetast. De inrichting van het erf is in dit

bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting (welke is opgenomen in de regels) vastgelegd.

Hoewel het plangebied in het Hoevenlandschap ligt, geldt wel de aantekening dat het gebied in de loop van der tijd meer kenmerken heeft aangenomen van het jong heide en broekontginningenlandschap. Voor dit gebied geldt dat de structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes waar nodig versterkt moet worden. Het voorliggende plan tast deze structuur niet aan. Daarnaast wordt bij de inpassing van het erf gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap. Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap.

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het ontwikkelingsplan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd (landschappelijk inpassing en sloop landschapsontsierende schuren) en is het erf gekoppeld aan het landschap.

Laag van de beleving

Met betrekking tot de lust- en leisure laag gelden geen uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het plan.

3.3.2 Reconstructieplan Salland-Twente

Op regionaal niveau is het Reconstructieplan Salland-Twente van belang. In het Reconstructieplan zijn binnen het landelijk gebied verschillende doelen gesteld. Deze doelen zijn door het rijk en de provincie benoemd. Binnen het reconstructieplan zijn deze doelen in vijf programmalijnen verwerkt, te weten:

- perspectievolle landbouw;
- behoud en versterking van de kwaliteit van natuur en (cultuur)landschap;
- economische vitaliteit;
- sociale vitaliteit en leefbaarheid;

- veerkracht watersysteem.

Het Reconstructieplan kent verder drie zones, die leidend zijn voor de uit te voeren activiteiten.

De zones zijn:

- extensiveringsgebied;
- verwevingsgebied;
- landbouwontwikkelingsgebied.

Het plangebied aan de Steunenbergerweg 6 valt binnen de zone "verwevingsgebied". Een verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Omvorming van een agrarisch erf naar een woonerf, en de toevoeging van maximaal vier woongebouwen, past binnen het Reconstructieplan Salland-Twente.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het provinciale beleid, zoals ook vastgelegd in de provinciale verordening. Het plan past binnen KGO-beleid en binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en is uitgewerkt op basis van de gebiedskenmerken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Olst-Wijhe

Op 22 juni 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Olst-Wijhe vastgesteld, inclusief het bijbehorende Realisatiehoofdstuk als zijnde de Structuurvisie ex artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. En op 12 december 2011 heeft de gemeenteraad de actualisatie Toekomstvisie Olst-Wijhe, inclusief het Realisatiehoofdstuk in combinatie met de bijstelling van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen vastgesteld.

In de toekomstvisie van de gemeente is opgenomen dat het wonen (dit kan gedifferentieerd zijn (starters, gezinnen en ouderen)) als middel wordt ingezet om het landschap te versterken. Dit kan door wonen in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, door Rood voor Rood (de Rood voor Rood-regeling is naderhand opgegaan in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit) toe te passen en door de ontwikkeling van woonlandschappen. De ontwikkeling van woonlandschappen blijft voorlopig beperkt tot de ontwikkelingen rondom Wesepe. Woningen conform Rood voor Rood en VAB Wonen (omzetting van karakteristieke boerderijen in woningen) worden in het hele gebied toegepast, waarbij in de LOG-gebieden dat slechts bij uitzondering wordt toegestaan.

Het voorliggende plan sluit hierop aan. Op twee erven zijn en worden veel agrarische schuren gesloopt en er is een intensieve veehouderij verplaatst naar een LOG-gebied. Ter compensatie worden vier woongebouwen gerealiseerd op het erf aan de Steunenbergerweg 6 en wordt het erf landschappelijk ingepast. Wonen wordt daarmee gebruikt als middel om het landschap daadwerkelijk te versterken.

3.4.2 Structuurvisie Olst-Wijhe

De gemeente Olst-Wijhe maakt een structuurvisie. De structuurvisie beschrijft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente voor de komende jaren. Hierin gaat het over zaken als gebouwen, wegen, landschap, groen, water, enzovoort. Alle plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden straks aan deze visie getoetst.

De hoofdpunten uit de visie zijn:

1. 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.
2. Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit.
3. Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met de aantrekkelijke IJsselzone en 'IJsselfront Olst-Wijhe' als integrale gebiedsontwikkeling.
4. Versterken van toekomstbestendige landbouw en landgoederen.
5. Inzetten op het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op duurzame energie en energiebesparing in het kader van de energietransitie.
6. Samenwerken aan circulaire economie, aan vestigingsmogelijkheden voor lokale ondernemers en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de structuurvisie.

3.4.3 Landschapsonwikkelingsplan Salland

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

Volgens het LOP ligt het plangebied deels op een dekzandvlakte en deels in een dekzandlaagte.

Voor dit gebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;
- Weg- en erfbeplantingen zijn de belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten;
- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten;
- Dekzandlaagtes kennen minder rationele bosblokken en heiderelicten en andere plantsoorten dan de dekzandvlaktes.

In het voorliggende plan is waar mogelijk rekening gehouden met deze uitgangspunten. Het erf blijft gekoppeld aan de weg, en erfbeplanting op het voorerf vormt een belangrijk ingrediënt van het plan (zie het ontwikkelingsplan in bijlage 3). De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de contouren van de te slopen agrarische gebouwen op het achtererf aan de Steunenbergerweg 6.

3.4.4 Nota Ruimtelijke kwaliteit

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is de “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” (KGO) opgenomen. De gemeente Olst-Wijhe heeft dit overgenomen en uitgewerkt in de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit”, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 24 februari 2014. Uitgangspunt van dit beleid is dat aan een plan dat niet binnen het geldende bestemmingsplan past, planologische medewerking kan worden verleend bij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de ruimtelijke kwaliteitswinst speelt het plan zelf, de schaal en impact op de omgeving een grote rol evenals de belangen en reikwijdte van de doelen die ermee gediend worden. Hierbij spelen onderstaande vragen:

- Is het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie?
- Wat is de schaal en impact op de omgeving?
- Wat zijn de effecten op bestaande waarden in de omgeving (in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is nader onderbouwd dat geen waarden worden aangetast)?
- Speelt alleen eigen belang of wordt ook een maatschappelijk belang gediend?

Elk ruimtelijke plan dat binnen het geldende bestemmingsplan past moet voldoen aan dit beleid. Bij het uitwerken van het voorliggende plan is rekening gehouden met dit beleid, wat overeenkomstig het provinciale beleid is. De toets aan dit “KGO-beleid” is opgenomen in paragraaf 3.3.1 van deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie is dat met de gehele ontwikkeling daadwerkelijk kwaliteit wordt toegevoegd.

3.4.5 Rood voor Rood

Voorafgaand aan de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit”, gold in de gemeente Olst-Wijhe de “Deelnotitie Vab, Rood voor Rood”. Op basis van dit beleid wilde de gemeente in 2009 planologische medewerking verlenen aan de realisatie van twee compensatiewoningen aan de Middelerstraat te Olst, ter compensatie van de sloop en de verplaatsing van het intensieve bedrijf welke aan de Steunenbergerweg 7 gevestigd zat. Zie hiertoe het vrijstellingsbesluit zoals deze is opgenomen in bijlage 2. Uiteindelijk is dit plan aan de Middelerstraat niet doorgegaan. Ook in de daaropvolgende jaren is het niet gelukt om een geschikte locatie te vinden voor deze twee kavels. Nu is deze locatie wel gevonden, op het nabijgelegen achtererf aan de Steunenbergerweg 6. Inmiddels is, nu de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit” van kracht is, dit Rood voor Rood-beleid ingetrokken.

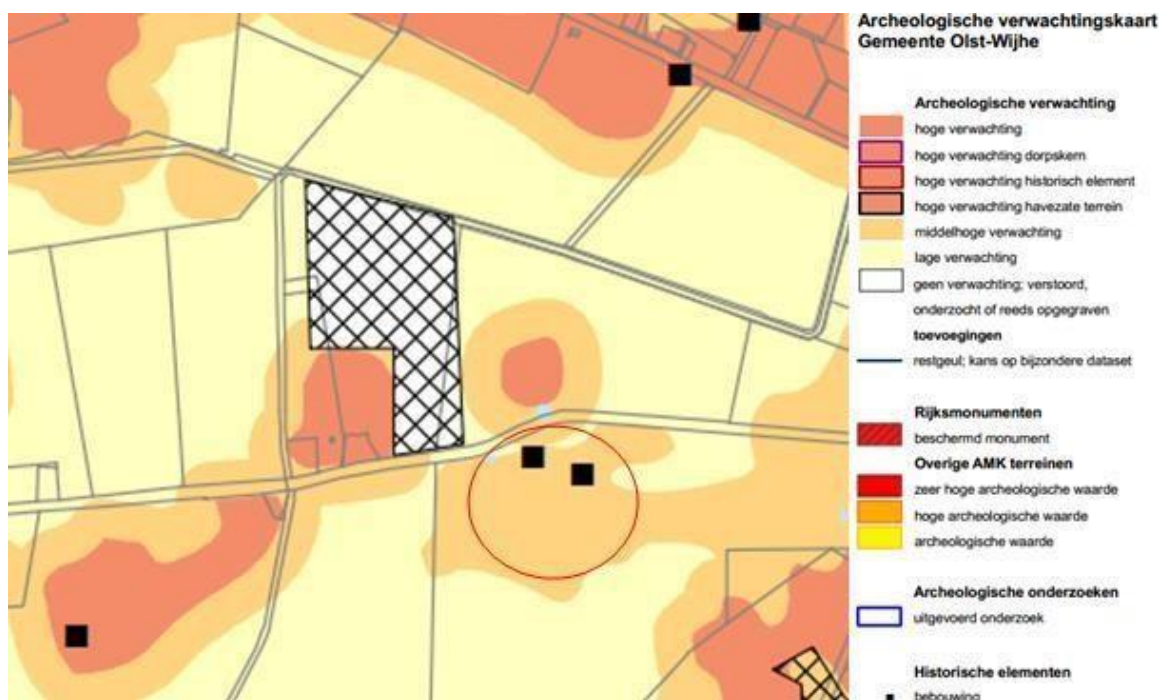
3.4.6 Beleidsnota Archeologie

De gemeente Olst-Wijhe heeft op 4 oktober 2010 de beleidsnota Archeologie vastgesteld. In de beleidsnota is bepaald welke gebieden lage en welke gebieden hoge archeologische waarden hebben. Dit is weergegeven op kaart (zie figuur 15 voor een uitsnede). Op basis van regels kan vervolgens worden afgeleid of voor ruimtelijke ontwikkelingen wel of geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De beleidsnota bepaalt het volgende:

- er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een hoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 2.500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm;
- er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 5.000 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm;

- er geldt een onderzoekspllicht in gebieden met een lage archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 10 ha;
- bij terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is (AMK-terreinen), is het beleid behoud in situ en geldt altijd een onderzoekspllicht.



Figuur 15: Weergave kaart archeologische verwachtingskaart

Voor het plangebied geldt dat de gronden een middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben. In deze gebieden geldt alleen een onderzoekspllicht als het plangebied groter is dan 5.000 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm. In het voorliggende plan is het plangebied kleiner. Daarnaast worden schuren op het achtererf van de Steunenbergerweg 6 gesloopt (waar de grond al is geroerd), en binnen dezelfde contouren wordt nieuwe bebouwing opgericht. Hiertoe is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Overigens heeft het achtererf aan de Steunenbergerweg 6 in het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming – Waarde – Archeologie – 2. In de regels is opgenomen dat de grens bij het oprichten van nieuwe bebouwing (wel of geen archeologisch onderzoek) ook ligt op 5000 m².

3.5 Conclusie

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

4

WAARDENTOETS

4.1 Inleiding

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

4.2 Natuurwaarden

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming richt zich op de bescherming van soorten. De wet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe, bepaalde handelingen waaronder ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Ten behoeve van het voorgenomen plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 5). Geconcludeerd is dat binnen het plangebied meerdere beschermde soorten kunnen voorkomen. Het gaat om steenmarter, vleermuizen en broedvogels. Met de voorgenomen werkzaamheden sloop van een aantal veeschuren worden echter geen negatieve effecten op steenmarter en vleermuizen verwacht. Wel kunnen met de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten optreden op broedvogels. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, tenzij nader onderzoek kort voor de werkzaamheden heeft uitgewezen dat broedvogels afwezig zijn. Voor de aanwezige kerkuil en steenuil dienen nestkasten geplaatst te worden in de te behouden rietgedekte schuur en in de fruitboomgaard. Mochten beide soorten zich voor de sloop van de veeschuur in deze nestkasten vestigen dan is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk. Indien kerkuil en/of steenuil zich niet vestigen in deze nestkasten dan gaat met de sloop van de veeschuur een vaste rust- en verblijfplaats van kerkuil en/of steenuil verloren. Het verstoren of vernietigen van een vaste rust en verblijfplaats is ontheffingsplichtig. Hier moet een ontheffing voor aangevraagd worden. Deze ontheffing is aangevraagd en vervolgens verleend op 4 september 2015 (zie bijlage 6).

In oktober 2019 is de 'Notitie flora en fauna, Steunenbergerweg 6, Olst' opgesteld (d.d. 9 oktober 2019). Dit betreft een actualisatie van de eerder uitgevoerde quickscan flora en fauna. Geconcludeerd is dat op het erf de verblijfplaats van de beschermde kerkuil nog aanwezig is. Om de schuren te mogen slopen, dient een nestkast geplaatst te worden in de te behouden rietgedekte schuur. Ondanks dat de steenuil niet is waargenomen, wordt een nestkast geplaatst in de fruitboomgaard. Indien de voorgeschreven maatregelen voor kerkuil conform de ontheffing Flora- en Faunawet voor het broedseizoen van 2020 zijn getroffen, is het verlengen van de ontheffing niet noodzakelijk. De uilenkasten, voor zowel kerkuil als steenuil, zijn inmiddels opgehangen. De 'Notitie flora en fauna, Steunenbergerweg 6, Olst' (d.d. 9 oktober 2019), is opgenomen in bijlage 7.

Beschermde functies van soorten als vleermuizen, huismus of steenmarter zijn niet aanwezig op het erf. Van negatieve effecten is daarom geen sprake. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Wel dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

Gebiedsbescherming

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

Op circa 4 kilometer afstand ligt het meest nabijge Natura 2000-gebied de Rijntakken. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ruimtelijke ontwikkeling worden negatieve effecten op beschermde natuurwaarden van het Natura 2000-gebied niet verwacht. Er is geen aanleiding voor een verdere toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel gebieden. Op 3 oktober 2019 is, met toepassing van deze AERIUS calculator, de hoeveelheid stikstofdepositie op de aangewezen habitattypen en leefgebieden van aangewezen soorten (de instandhoudingsdoelen) berekend. Het rapport (AERIUS berekening, sloop en bouwphase) is opgenomen in bijlage 8. Geconcludeerd is dat de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden op Steunenbergerweg 6 geen significante (minder dan 0,005 mol/ha/jaar) stikstofdepositie tot gevolg hebben en er geen vergunning Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof, aan de orde is.

Het plangebied aan de Steunenbergerweg 6 maakt geen deel uit van een EHS(NNN)-gebied. Het dichtstbijzijnde EHS(NNN)-gebied ligt op circa 200 meter. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS/NNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS/NNN significant aantasten.

4.3 Archeologische waarden

Archeologische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Op basis van het verdrag van Malta en de wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om

archeologisch erfgoed zoveel mogelijk terplekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

In paragraaf 3.4.5 is uitgebreid ingegaan op archeologische waarden, in relatie tot archeologisch beleid. De conclusie van paragraaf 3.4.5 is dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.4 Cultuurhistorische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen. Met het voorliggende plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast. Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten die worden gesloopt. De woonboerderij (IJsselhoeve) op het voorerf is aangemerkt als 'karakteristiek' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. Deze woonboerderij blijft behouden.

4.5 Water

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

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren, kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is in december 2009 opgesteld en geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat het Rijk voert in de periode 2009 tot en met 2015 om tot een duurzaam waterbeheer te komen. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. NWP is een opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is tevens eens structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. De volgende generaties moeten Nederland als veilig en welvarend waterland ervaren. Water is mooi en

Nederlanders genieten graag van water. Het doel van het NWP is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. De uitvoering van projecten van het NWP zijn al in volle gang. Zo hebben we in Nederland het Hoogwaterbeschermingsprogramma, programma's voor de rivierverruiming (Ruimte voor de rivier en de maaswerken) en stroomgebiedbeheersplannen zodat de waterkwaliteit wordt verbeterd.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied. De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren. Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheersplannen opgesteld. De Provinciale staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheersplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. Dus de provincie stelt de regels en de waterschappen doen verder de uitvoering van het waterbeheer.

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 is aangegeven dat het voorerf aan de Steunenbergerweg 6 in 'Overstroombaar gebied' ligt. Ruimtelijke plannen voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende plan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd. In het voorliggende plan worden op het voorerf geen nieuwe stedelijke functies toegestaan. Dit erf wordt nu reeds bewoond. Overigens is het plangebied daarnaast goed bereikbaar, waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is. Extra maatregelen en/of voorzieningen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Voor het plangebied is het Waterbeheersplan 2016 – 2021 van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed plan op de waterhuishouding

Binnen dit bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt door het waterschap geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

In het voorliggende plan wordt hemelwater geïnfiltreerd in de bodem.

Watertoets

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage 9). Uit de digitale watertoets komt dat de 'korte procedure' gevolgd kan worden (zie bijlage 9). Dit betekent dat volstaan kan worden met deze waterparagraaf.

4.6 Conclusie

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

5

MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in bijlage 10.

In de bovengrond en in het grondwater zijn binnen het plangebied enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten (BTEX) en naftaleen. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Omdat niet bekend is wanneer de tankinstallaties in gebruik zijn genomen en er geen nulsituatie bekend is, kan geen uitspraak worden gedaan of er sprake is van gevallen van zorgplicht (hiervan is sprake wanneer een verontreiniging is ontstaan na 1986). Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk. Er is geen saneringsnoodzaak. Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond ter plekke van het onverdachte terreindeel, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond (in gehalten hoger dan 2x de achtergrondwaarden). Met andere woorden: op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik

van de grond. De onderzochte bovengrond ter plekke van de inpandige dieselolie opslag is als gevolg van het licht verhoogde oliegehalte niet vrij toepasbaar, maar dient op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit te worden verwerkt in gebieden met de functieklassering industrie. Aanbevolen wordt de grond na ontgraving her te gebruiken op de locatie (bijvoorbeeld om een lager gelegen terreindeel op te hogen). De bovengrond ter plekke van de bovengrondse dieseltank ten noordwesten van de onderzoekslocatie is niet toepasbaar. Deze grond dient naar een erkende verwerker te worden afgevoerd..

De slotconclusie van het onderzoek is dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen bestaat, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Ook is geluid van invloed op het welbevinden van mensen. Hierdoor komt het aspect geluid in veel verschillende wetten (met elk hun eigen reikwijdte) voor. Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij nieuwe ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. Artikel 76 Wgh verplicht er toe om bij ruimtelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen.

In het voorliggende plan wordt het erf aan de Steunenbergerweg omgevormd naar een woonerf, waarbij op het achtererf maximaal 4 woongebouwen worden toegevoegd. Wonen betreft een geluidsgevoelige functie. Met betrekking tot het plangebied is industrielawaai en railverkeerlawaai niet van toepassing. Verkeerslawaai komt van de Steunenbergerweg. Gezien het relatief beperkte gebruik van de Steunenbergerweg, en gezien de afstand van het dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woongebouw tot deze weg ruim 50 meter bedraagt, is het aannemelijk dat hier voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

5.4 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur: 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen hoeven niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De functiewijziging van het agrarische erf is aan te merken als een project welke 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Betreffende woningbouw is pas sprake van 'in betekende mate' indien het gaat om de nieuwbouw van minimaal 1500 woningen. In het voorliggende plan gaat het om de nieuwbouw van maximaal vier extra woningen. Ook doen zich geen andere ontwikkelingen voor die tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden. Het plan kan daarmee zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per risicobron vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) per jaar bedraagt. Deze contour is wettelijk vastgesteld als grens- of richtwaarde. Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen deze 10^{-6} contour.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding en als gevolg van een ongewoon voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een

ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Bij transportrisico's geldt dat de oriëntatie waarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op 10 slachtoffers gelijk aan één op de tienduizend (10-4). De kans op 100 slachtoffers gelijk aan één op de miljoen (10-6) enzovoorts. Voor stationaire bronnen geldt dat de oriëntatiewaarde een factor 10 lager ligt. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is geen wettelijke norm, het is bedoeld als een ijkpunt. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om bij risicovolle situatie een belangenafweging te maken (verantwoording groepsrisico). Daarbij spelen onder anderen de zelfredzaamheid van bewoners, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt in principe een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor de toename van het groepsrisico ten gevolge van een verhoogde personendichtheid.

Transportroutes

Momenteel is het toetsingskader voor transportroutes vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2009. Er wordt gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving (Besluit transportroutes externe veiligheid, Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet, voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen.

5.5.2 Onderzoek

Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is weergegeven in figuur 16.



Figuur 16: Risicokaart (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. M.b.t het aspect externe veiligheid is het plan dan ook uitvoerbaar.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd,

bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Met het realiseren van een milieugevoelige bestemmingen (woningen) is het nodig dat milieuzonering heeft plaatsgevonden om voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds te garanderen. Dat is in het voorliggende plan aan de Steunenbergerweg 6 aan de orde. De nieuw te projecteren woongebouwen komen op een afstand van meer dan 105 meter van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (afstand dichtstbijzijnde grens van het bebouwingvlak voor de nieuwe woongebouwen tot aan de dichtstbijzijnde grens van het agrarische bouwblok ten noorden van het plangebied). Dit is buiten de aanbevolen richtafstand van maximaal 100 meter (voor niet intensieve agrarische bedrijven). Er liggen geen niet-agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

Op 23 januari 2018 is bij de gemeente Olst-Wijhe een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het in gebruik nemen van een mestverwerkingsinstallatie op het perceel Steunenbergerweg 7/7a te Olst. De gemeente heeft gevraagd te onderzoeken of deze activiteiten met mest van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het woningbouwplan. Verder wil de gemeente nog een aanvullende beoordeling van de aspecten geluid en luchtkwaliteit vanwege de veehouderij op het perceel Steunenbergerweg 7/7a te Olst. Tot slot is door de gemeente aangegeven dat ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van het woningbouwplan moet worden beoordeeld vanwege cumulatieve geurhinder door omliggende veehouderijen. Het onderzoek moet antwoord geven op de vraag of ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege cumulatieve geurhinder door omliggende veehouderijen en vanwege de aangevraagde en vergunde activiteiten op het perceel Steunenbergerweg 7/7a te Olst.

Het uitgevoerde onderzoek is bijgevoegd in bijlage 11. De conclusie van het onderzoek is dat ter plaatse van het woningbouwplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege cumulatieve geurhinder en vanwege de veehouderij met mestbewerking en -verwerking op het perceel Steunenbergerweg 7/7a te Olst voor wat betreft de aspecten geur, geluid en luchtkwaliteit

Met het realiseren van de nieuwe woongebouwen worden bestaande bedrijven daarmee niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Anderzijds kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuw te realiseren woongebouwen ('omgekeerde werking').

5.7 Wet geurhinder en veehouderij

Het realiseren van maximaal 4 nieuwe woongebouwen is niet vergunningsplichtig vanuit de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen geldt op grond van artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij voor een nieuwe bouwkaavel op grond van een 'Rood voor Rood-regeling' (of daarmee gelijk te stellen) een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Het dichtstbijzijnde omliggende agrarische bedrijf (geen intensieve veehouderij) ligt direct ten noorden van het erf Steunenbergerweg 6. De dichtstbijzijnde grens van de agrarische bouwkaavel van dit bedrijf ligt op meer dan 75 meter van de dichtstbijzijnde grens van de woningbouwkaavel van het erf Steunenbergerweg 6. Overige veehouderijen liggen ook op voldoende afstand. Het voorgenomen

plan aan de Steunenbergerweg 6 is daarmee niet beperkend voor omliggende agrarische bedrijven en het plan voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

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

De transformatie van het erf aan de Steunenbergerweg 6 is niet m.e.r.-plichtig. Uit het natuuronderzoek is daarbij gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op het milieu. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander blijkt tevens uit dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

5.9 Leidingen

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

5.10 Verkeer en parkeren

Met het voorliggende plan wordt een voormalige agrarisch erf aan de Steunenbergerweg 6 omgevormd naar een woonerf. Dit woonerf is en blijft ontsloten op de Steunenbergerweg. Deze weg betreft een goede, overzichtelijke ontsluitingsweg. Op het erf is voldoende parkeergelegenheid (net als in de huidige situatie) voor de auto's van de toekomstige bewoners van het erf (4 nieuwe

wooneenheden en 1 bestaande wooneenheid) en eventuele bezoekers. Het parkeren mag alleen binnen dit woonerf plaatsvinden.

5.11 Conclusie

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

6

UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Er is vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gevoerd met de provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijssels Delta. Er zijn geen bezwaren tegen het voorgenomen plan, omdat de ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van deze belanghebbende organisaties.

Inspraak

Met omwonenden is een aantal malen overleg gevoerd over het voorgenomen plan. Dit heeft ook geleid tot enkele aanpassingen van het plan. Zo worden er geen woningen meer gerealiseerd bij de bosrand, zoals in een eerste concept-plan is aangegeven (zie bijlage 4). Tevens is een inloopavond georganiseerd, waarbij het plan kon worden ingezien en deze is toegelicht.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd, van 1 maart 2018 tot en met 11 april 2018. Er zijn gedurende deze termijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen en het antwoord hierop van burgemeester en wethouders zijn weergegeven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Steunenbergerweg 6' welke tegelijk met dit bestemmingsplan aan de gemeenteraad zijn aangeboden voor vaststelling.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 2 december 2019 vastgesteld, met de volgende wijzigingen in de plantoelichting:

- paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing (blz. 34) aanvullen met de conclusies uit de 'Notitie flora en fauna, Steunenbergerweg 6, Olst', opgesteld door Eelerwoude op 9 oktober 2019, en de 'AERIUS berekening, sloop en bouwfase Steunenbergerweg 6 Olst', opgesteld door Eelerwoude op 3 oktober 2019;
- de 'Notitie flora en fauna, Steunenbergerweg 6, Olst', opgesteld door Eelerwoude op 9 oktober 2019, opnemen als bijlage 5b van de plantoelichting;
- het rapport 'AERIUS berekening, sloop en bouwfase Steunenbergerweg 6 Olst', opgesteld door Eelerwoude op 3 oktober 2019, opnemen als bijlage 5c van de plantoelichting;
- paragraaf 5.6 van de ruimtelijke onderbouwing (blz. 44) aanvullen met de conclusie uit het rapport 'Onderzoek woon- en leefklimaat Steunenbergerweg 6 te Olst', opgesteld op 24 mei 2019 door Lowijs advies, dat ter plaatse van het woningbouwplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- het 'Onderzoek woon- en leefklimaat Steunenbergerweg 6 te Olst', opgesteld op 24 mei 2019 door Lowijs advies, opnemen als bijlage 9 van de plantoelichting;
- overall in de plantoelichting 'Steunenbergerweg 7a' vervangen door 'Steunenbergerweg 7' en de in de plantoelichting opgenomen toepasselijke figuren en afbeeldingen van de situering van dit perceel overeenkomstig corrigeren.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

In beginsel is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In een exploitatieplan wordt opgenomen welke kosten met de uitvoering van het bouwplan gemoeid zijn en wie welke kosten voor zijn of haar rekening gaat nemen. Dit is opgenomen in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze verplichting geldt niet als het 'verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd zijn', aldus lid 2 van dit artikel. In onderhavig geval zijn de kosten anderszins verzekerd. De initiatiefnemers dragen de kosten van het project. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal inclusief planschade en leges) is geregeld. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd.

6.5 Conclusie

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

BIJLAGEN