

Bestemmingsplan Buitengebied, Rietbergweg 7 te Wijhe

LOCATIE:
Rietbergweg 7
8131 PL Wijhe



Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

Januari 2017

Contactgegevens:

Correspondentieadres	Rietbergweg 7 8131 PL Wijhe
Locatie	Rietbergweg 7, 8131 PL Wijhe
Kadastrale ligging	Gemeente Olst-Wijhe, sectie L, nummer 00311
Bevoegd gezag	gemeente Olst-Wijhe
Contactpersonen	Mevr. B. Bartels
E-Mail	b.bartels@olst-wijhe.nl
Adres	Postbus 23 8130 AA in Wijhe.
Telefoon	0570 – 56 80 80
Adviseur	VantErve Advies
Contactpersoon	V.H. van 't Erve (Vincent)
Correspondentieadres	Postbus 48, 8100 AA Raalte
Telefoon	0572 – 36 32 18
Fax	0572 – 36 32 19
E-Mail	info@vanterveadvies.nl

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Aanleiding	4
1.3	Planologisch kader	5
1.4	Doel	6
1.5	Verantwoording	6
1.6	Leeswijzer	6
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE	7
2.1	Ligging en historie	7
2.2	Het perceel in zijn omgeving	9
2.3	Het gewenste plan	9
2.4	Van Wonen naar Agrarisch	13
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>15</i>
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	<i>16</i>
3.2.2	<i>Conclusie omgevingsvisie Overijssel voor plangebied</i>	<i>17</i>
3.2.3	<i>Omgevingsverordening Overijssel (2009)</i>	<i>17</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	<i>Toekomstvisie Olst-Wijhe</i>	<i>19</i>
3.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>20</i>
3.3.3	<i>Nota Ruimtelijke Kwaliteit</i>	<i>20</i>
3.3.4	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>21</i>
3.3.5	<i>Landschapsontwikkelingsplan</i>	<i>21</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	23
4.1	Archeologie	23
4.1.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>23</i>
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>23</i>
4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	25
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>25</i>
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>25</i>
4.3	Bodem	27
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>27</i>
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>28</i>
4.4	Ecologie	29
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>29</i>
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>29</i>
4.5	Geluid	31
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>31</i>
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>32</i>
4.6	Luchtkwaliteit	32
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>32</i>
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>33</i>
4.7	M.E.R.-beoordeling	33
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>33</i>
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>34</i>

4.8	Milieuhinder	34
	4.8.1 Aanleiding en doel	34
	4.8.2 Doorwerking naar het plan	35
4.9	Verkeer en vervoer	36
	4.9.1 Aanleiding en doel	36
	4.9.2 Doorwerking naar het plan	37
4.10	Watertoets	37
	4.10.1 Aanleiding en doel	37
	4.10.2 Doorwerking naar het plan	37
4.11	Hoogspanningsleidingen	39
5	HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	40
5.1	Inleiding	40
5.2	Wonen	40
5.3	Agrarisch.....	41
5.4	Waarde - Landschap - 2	41
5.5	Bouwvlak	41
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7	HOOFDSTUK 7 BIJLAGEN.....	43
7.1	Ervenconsulentadvies Oversticht	43
7.2	Bedrijfsplan	44
7.3	Historisch bodemonderzoek	45
7.4	Quick scan flora en fauna	46
7.5	Plattegrond gewenste situatie	47
7.6	Ontwerp nieuwe stal	48
7.7	Verbeelding.....	49

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

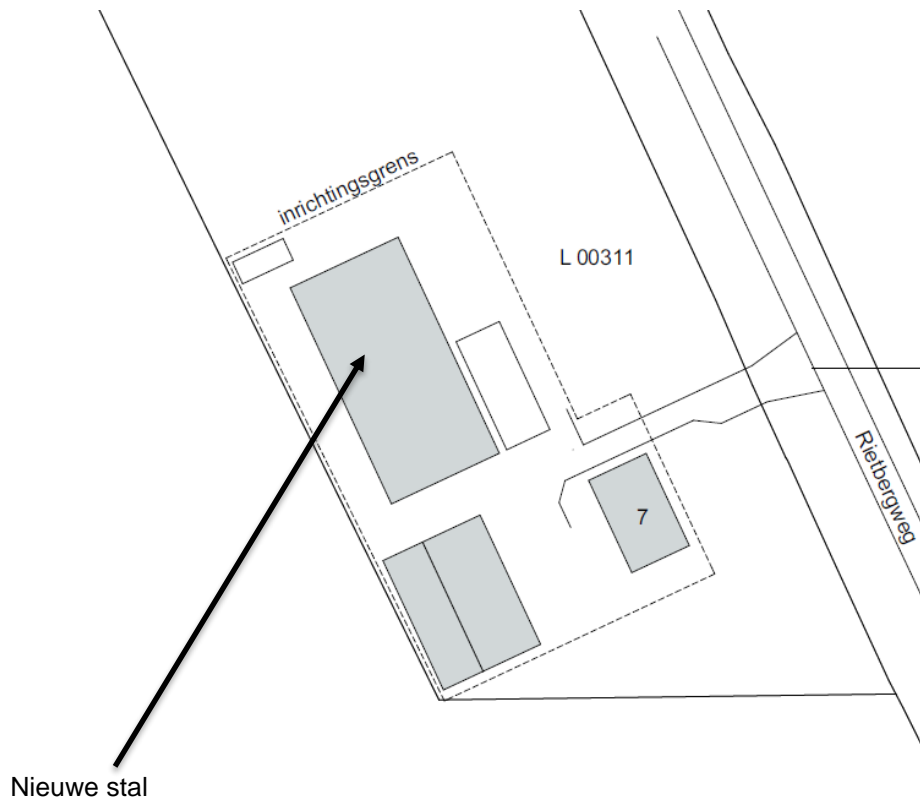
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als onderbouwing voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend document de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Op het perceel Rietbergweg 7 bevindt zich een klein agrarisch bedrijf, het betreft een schapenfokkerij. De initiatiefnemer heeft het voornemen om een volwaardig agrarisch bedrijf, een schapenfokkerij, te worden. Hiervoor moet een nieuwe stal gebouwd worden, voor stalling van vee en strooiselopslag. Daarnaast wordt er een vaste mestopslag en een kuilplaat gerealiseerd.

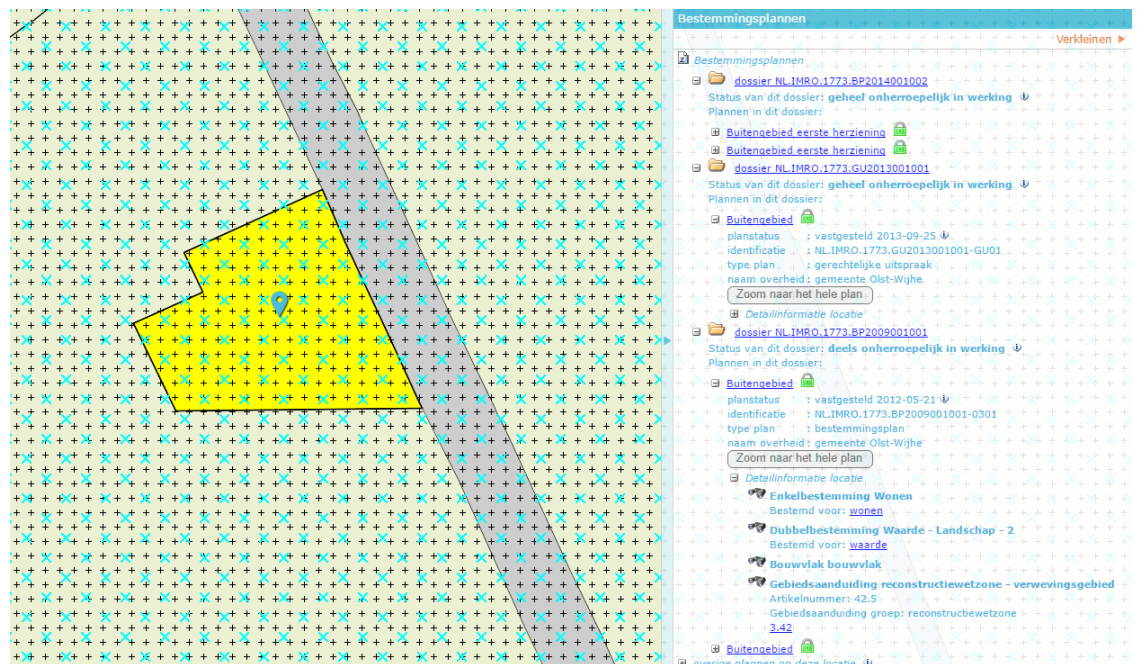
Hieronder een indicatieve weergave van de locatie vanuit de lucht en een tekening van de gewenste situatie.





1.3 Planologisch kader

Het perceel bevindt zich in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe, zoals deze is vastgesteld op 21 mei 2012. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” heeft de locatie de bestemming ‘Wonen’ en geldt er een dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap 2’.

De uitoefenen van een agrarisch bedrijf op het perceel is niet toegestaan aangezien de bestemming wonen geldt. De gewenste uitbreiding ligt ook buiten het bouwvlak. De locatie ligt het in het gebied ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. In artikel 23 ‘wonen’ staat onder lid 23.6.1 de volgende wijzigingsbevoegdheid voor deze bestemming: *23.6.1 Ten behoeve van wijziging naar een agrarisch grondgebonden bedrijf.*

Onder lid g staat dat er geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid op gronden met de bestemming ‘waarde-landschap-2’. Het perceel Rietbergweg 7 heeft deze dubbelbestemming. Dit houdt in dat er geen mogelijkheid bestaat om binnenplannen medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging van wonen naar agrarisch.

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure om de plannen wel te kunnen realiseren op de gewenste locatie.

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan het bouwplan door gebruik te maken van een herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt een zelfstandige bestemmingsplanprocedure gevolgd.

Een dergelijke herziening kan alleen worden gedaan als wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waartoe voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

1.4 Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van bestemming wonen naar agrarisch op de gestelde locatie, moet passen binnen deze visie.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en informatie van websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

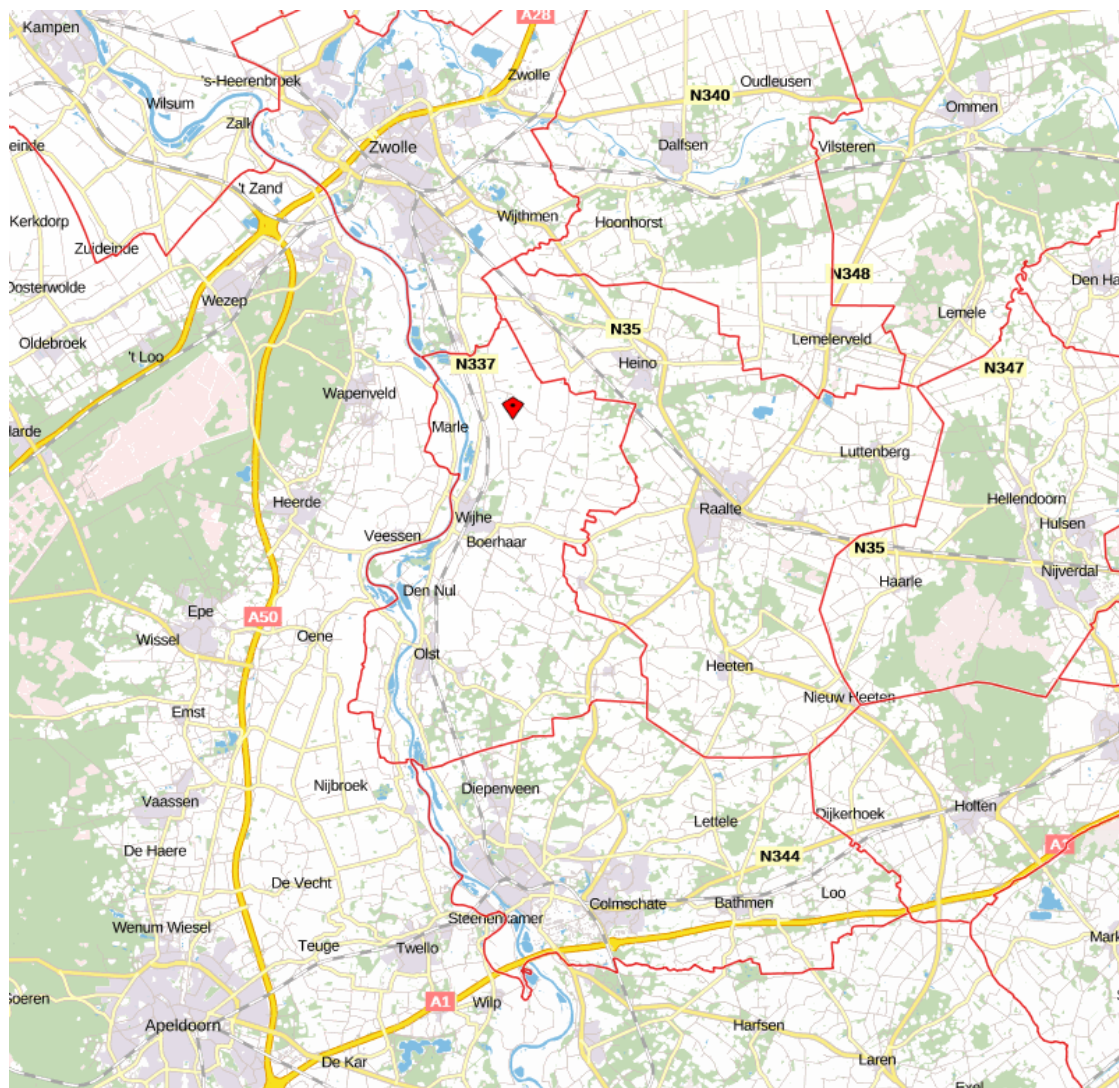
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

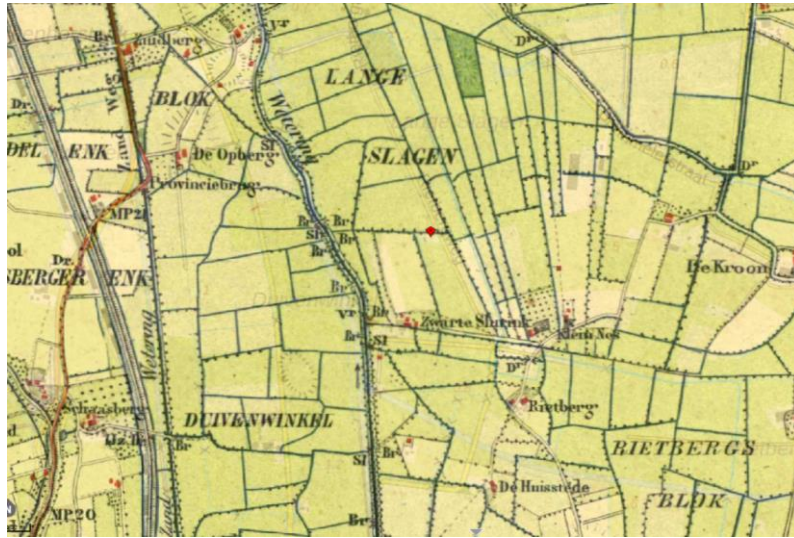
2.1 Ligging en historie

Het perceel Rietbergweg 7 bevindt zich in het buitengebied van Wijhe. Wijhe is gelegen binnen de Overijsselse gemeente Olst-Wijhe. Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Provincie Overijssel, gemeente Olst-Wijhe en de ligging van het plangebied.

Ontwikkeling omgeving Rietbergweg in kaarten



Anno 1900



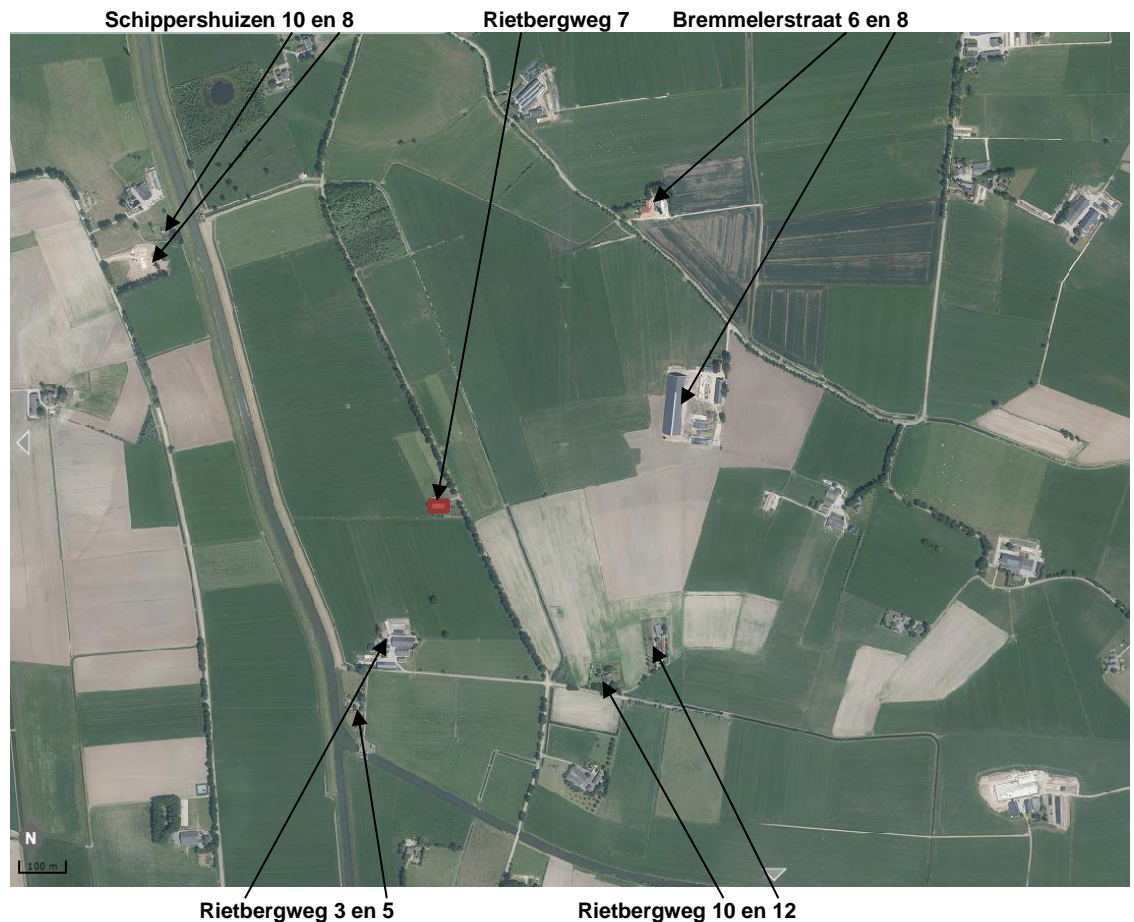
Anno 1950



Anno 2016

2.2 Het perceel in zijn omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Rietbergweg 7 te Wijhe. Van oudsher staat heeft er altijd een boerderij gestaan. Dit is bijvoorbeeld al op de kaart van 1900 en 1954 te zien. De huidige woning staat circa 50 meter verder, dan waar vroeger de boerderij was. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen en agrarische bedrijven.



Ten zuidwesten bevindt zich het agrarisch bedrijf aan de Rietbergweg 3 op 210 meter afstand (van rand bouwblok tot rand bouwblok). Dit is de dichtst bij gelegen woning. Achter Rietbergweg 3 (ten opzichte van de planlocatie) bevindt zich een burgerwoning Rietbergweg 5, op 405 meter afstand.

Ten noordwesten van het plangebied bevinden zich twee burgerwoningen: Schippershuizen 8 en 10 op respectievelijk, 725 en 750 meter afstand van Rietbergweg 7. Aan de noordoostzijde bevinden zich twee agrarische bedrijven: Bremmelerstraat 6 en 8 op respectievelijk 665 en 435 meter.

Aan de zuidoostzijde bevinden zich nog 2 burgerwoningen: Rietbergweg 10 en 12 op een afstand van 725 en 750 meter vanaf de Rietbergweg 7.

2.3 Het gewenste plan

De initiatiefnemer wil graag agrarische activiteiten uitoefenen aan de Rietbergweg 7. Hij wil graag 200 fokschapen en 5 geiten houden. Hiermee worden lammeren gefokt en

deze worden weer verkocht voor de fokkerij. Voor de huisvesting van deze dieren is al een bestaande schuur beschikbaar, maar er is ook een extra stal nodig. De bestaande schuur zal worden gebruikt voor de huisvesting van 50 schapen, 5 geiten en de werktuigen. In de nieuwe stal zal huisvesting geboden worden voor 150 schapen en er zal een strooiselopslag in komen.

Daarnaast zal er buiten de stal een opslag voor vaste mest (voor ongeveer 30 m³) en een kuilplaat worden aangelegd (van 6 x 10 meter).

Hieronder enkele foto's van de huidige situatie:

Foto's Google Streetview 2009 vanaf de Rietbergweg:



Eigen foto's, juni 2016:

Foto vanaf de Rietbergweg



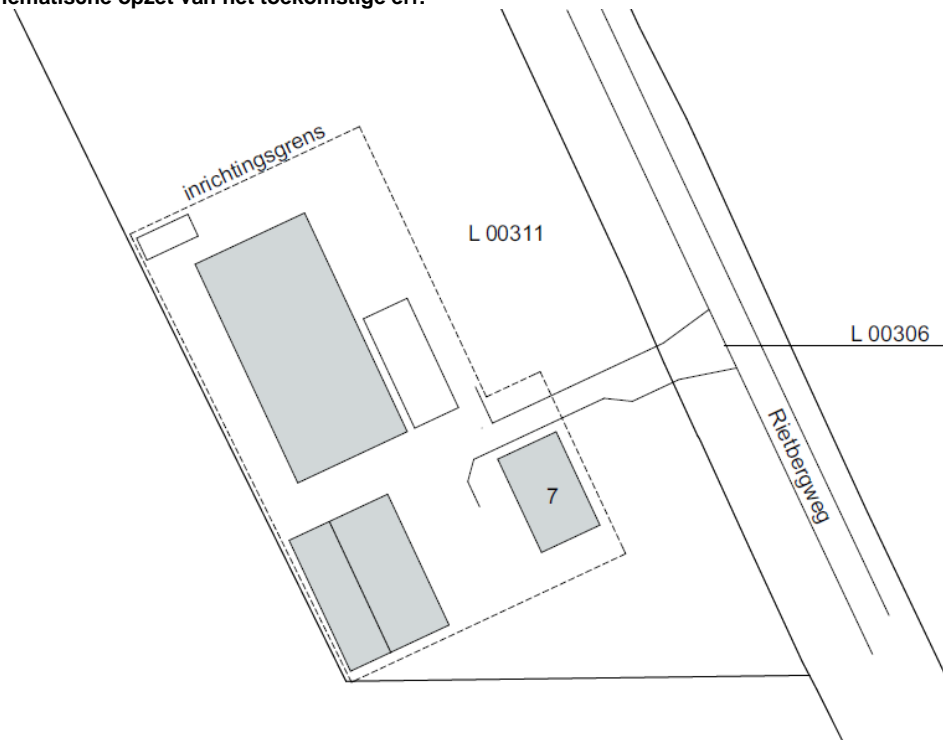
Foto vanaf het erf



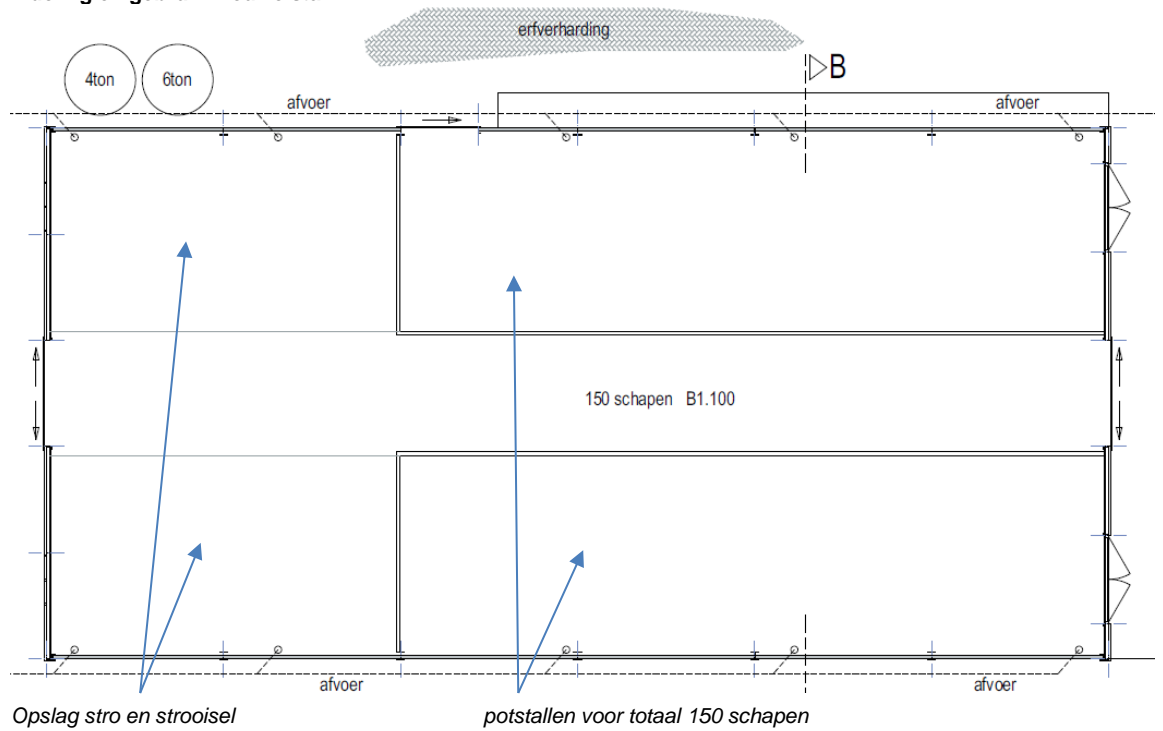
De initiatiefnemer wil op de aangegeven locatie de nieuwe stal van 30 x 15 meter voor schapen realiseren.

Hierna volgen de tekeningen van de gewenste situatie. Allereerst de schematische opzet van het erf, vervolgens de indeling van de nieuwe stal en daarna de gevelaanzichten van de nieuwe stal.

Schematische opzet van het toekomstige erf:



Indeling en gebruik nieuwe stal



Gevelaanzichten nieuwe stal



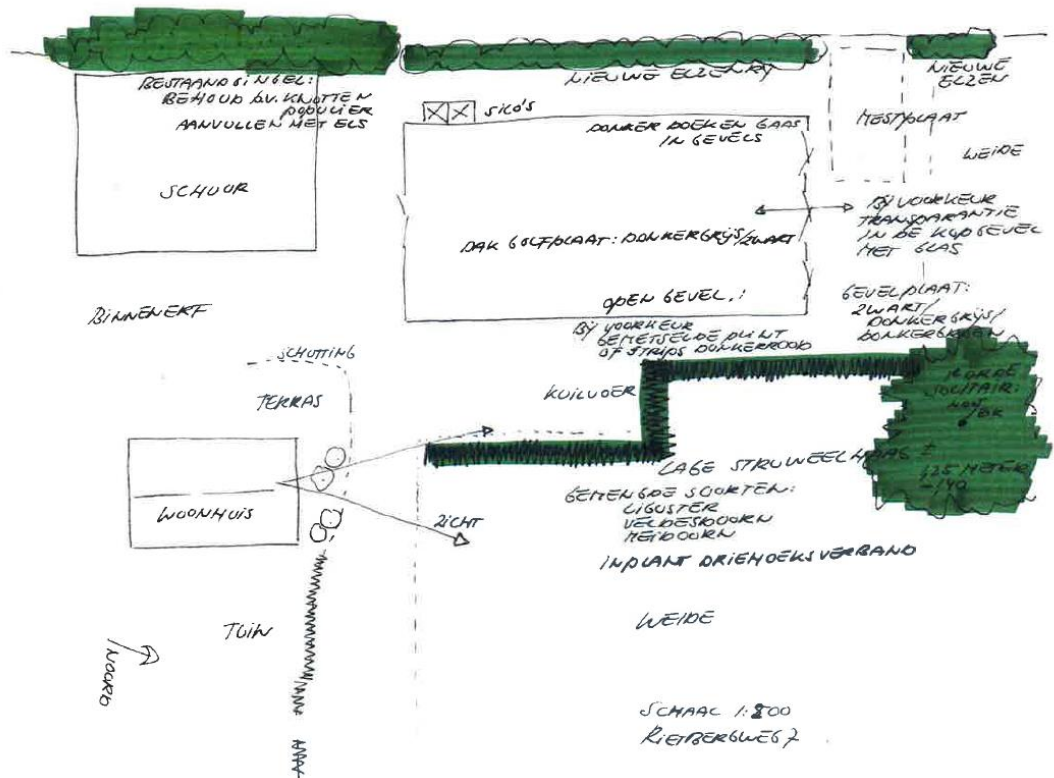
2.4 Van Wonen naar Agrarisch

Een agrarisch bedrijf opstarten vindt niet zo heel vaak plaats. Dit is een unieke situatie. De initiatiefnemer is al jaren bezig met schapenfokkerij, hobbymatig en op een woonbestemming. Hij heeft de ambitie om uit te groeien naar een volwaardige grondgebonden schapenfokkerij. Hier is ook markt voor. Op de locatie staat al een schuur die ook gebruikt wordt voor de huisvesting van schapen, maar voor een volwaardige schapenfokkerij zal er een stal bij moeten komen. Hierbij moet de woonbestemming wijzigen naar een agrarische bestemming.

Omdat een binnenplanse wijziging niet mogelijk is, is een herziening van het bestemmingsplan nodig voor deze locatie. Een binnenplanse wijziging kon niet, vanwege de ligging in dubbelbestemming 'Waarde – Landschap - 2'.

Waarde van het landschap

Omdat het landschap in deze omgeving zo belangrijk is, is advies gevraagd aan het Oversticht. Eén van de ervenconsulenten, Ingrid Nij-Bijvank-van Herel, heeft de locatie bezocht, onderzoek gedaan naar de landschapshistorie voor dit gebied en zij heeft daarna advies uitgebracht, in afstemming met de gemeente Olst-Wijhe.



Erfschets voor de Rietbergweg 7

Uit het advies (zie bijlage 7.1) volgt dat een agrarisch bouwblok, voor grondgebonden schapenhouderij, onder voorwaarden wel mogelijk is. Hierbij moet er, naast het bouwen van de stal, ook geïnvesteerd worden in de kwaliteiten van het landschap en het erf. Met deze opzet wordt de oorspronkelijke lijn van de ontginning versterkt en blijft de transparantie van het landschap en erf behouden.

Dit advies is afgestemd met de landschapsadviseur van de gemeente Olst-Wijhe. Hij kan zich vinden in het advies van het Oversticht. Een absolute voorwaarde is dat er geen essen worden toegepast in verband met de schimmelziekte die heerst onder de es. Dus waar er in het advies "es" worden genoemd, moet gekozen worden voor een andere inheemse soort. De meest voor de hand liggende soort is dan de els. Deze zal dan ook toegepast worden.

Volwaardig agrarisch bedrijf

Voor omschakeling van wonen naar een agrarische bestemming is het ook belangrijk dat het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft. Hiervoor is een bedrijfsplan opgesteld. In dit plan zijn alle agrarische aspecten meegenomen en is de arbeidsinzet en het financiële resultaat toegelicht. Hieruit volgt dat het in deze toekomstige bedrijfsopzet een volwaardig agrarisch bedrijf is. Het bedrijfsplan is als bijlage 7.2 opgenomen.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;

7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor de planlocatie en directe omgeving zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoersplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie, het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel geeft de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen weer voor de provincie en heeft de status van een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is geconsolideerd tot en met de partiële herziening Kaderrichtlijn Water en Richtlijn Overstromingsrisico's van 21 oktober 2015. De provincie hanteert twee uitgangspunten die leidend zijn voor alle beleidskeuzes die worden gemaakt: 'duurzaamheid' en 'ruimtelijke kwaliteit'.

1. 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.
2. Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de juiste plek op de goede manier ingepast in de omgeving.

Beide documenten zijn op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. Na die tijd hebben actualisaties van de documenten plaatsgevonden. Deze hebben geen invloed op dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel tot 2030 weergegeven. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat ruimte wordt gemaakt voor ontwikkeling van werkgelegenheid en dat hoogwaardige woonmilieus tot stand worden gebracht. Die dynamiek moet benut worden als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.

De provincie richt zich in de Omgevingsvisie vooral op een duurzame ontwikkeling van het buitengebied.

3.2.2 *Conclusie omgevingsvisie Overijssel voor plangebied*

Voor de voorgenomen ontwikkeling op het plangebied aan de Rietbergweg 7 moet rekening worden gehouden met de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. De bestemming wonen wordt gewijzigd naar agrarisch in overwegend agrarisch gebied met meerdere agrarische bedrijven in de directe omgeving. Door de uitbreiding worden de verschillende onderdelen van de omgevingsvisie niet nadelig beïnvloedt. Het gewenste bouwplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.3 *Omgevingsverordening Overijssel (2009)*

Eén van de instrumenten om het beleid uit deze Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening. In de verordening staan regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Daarnaast worden regels gegeven voor grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen, kwantitatief en kwalitatief waterbeheer en verkeer. Op de Atlas van Overijssel is te zien dat de aspecten Externe Veiligheid en Waterveiligheid relevant zijn voor het plangebied:

Externe veiligheid

Ten westen van het plangebied ligt een regionale gastransportleiding. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.

Waterveiligheid

Het plangebied maakt onderdeel uit van 'dijkkring 53 - Salland'. In de Verordening is opgenomen dat bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden binnen deze dijkkring alleen in nieuwe grootschalige ontwikkelingen binnen deze gebieden voorzien als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd. Daarnaast dient de toelichting van bestemmingsplannen die betrekking hebben op deze gebieden voorzien te zijn van een overstromingsparagraaf. Hier wordt op ingegaan in paragraaf 4.2.

Regionale waterkeringen

Ten westen van het plangebied ligt de Soestwetering, een regionale waterkering met een overschrijdingsfrequentie van 1/200 jaar. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect water.

De onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de Omgevingsverordening.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

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, mits hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke ruimtelijke kwaliteit 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.



KGO, 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?

a) Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft de transformatie van een woonfunctie naar een agrarisch bedrijf aan de Rietbergweg 7 te Wijhe. De nieuwe agrarische functie past goed in dit gebied. De functie is veelvoorkomend (de omliggende erven betreffen hoofdzakelijk agrarische bedrijven). Daarnaast bepaalt uiteraard het uiterlijk van het eindresultaat in sterke mate of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. In het inrichtingsplan zijn hier uitgangspunten voor opgesteld, waaraan voldaan moet worden. Er is goed gekeken naar omliggende bedrijven en de voorkomende

verschijningsvorm van stallen in deze omgeving. Daarnaast is bij het ontwerp rekening gehouden met het advies van het Oversticht om onder andere een eenduidige hoofdvorm met grote, gesloten kap, waarbij de kleurstelling van dak en geveks ingetogen is.

Hiermee is geborgd dat het uiterlijk van het eindresultaat esthetisch past in het gebied.

b) **Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving**

De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. De schaal van de ontwikkeling aan de Rietbergweg 7 is niet groot. De nieuwe schuur is 450 m² groot. Het bouwvolume op het erf neemt met deze hoeveelheid toe, maar wordt daarbij landschappelijk goed ingepast.

De kwaliteiten van het landschap en het erf worden versterkt, onder andere door versterking van de oorspronkelijke ontginningslijn aan de westzijde. Daarnaast worden ook de andere adviezen van het Oversticht overgenomen. Hierdoor wordt per saldo winst geboekt in ruimtelijke kwaliteit.

c) **Eigen belang versus maatschappelijke belangen**

Dit plan dient geen maatschappelijk belang, het is de wens van de initiatiefnemers om een volwaardig schapenbedrijf met geiten op te richten. De transformatie naar een agrarisch bedrijf is economisch uitvoerbaar, omdat de initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt. Het plan dient daarmee een eigen belang, maar past binnen het overheidsbeleid. Het plan voorziet in een nieuwe agrarische functie op een voormalige woonbestemming. Waarbij opgemerkt wordt dat er vroeger op dit perceel ook een agrarisch erf aanwezig was. Dit wordt dus weer hersteld. Doordat veel aandacht wordt besteed aan de versterking van de kwaliteiten van het erfensemble, levert het een winst in ruimtelijke kwaliteit op.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Olst-Wijhe

De gemeente Olst-Wijhe heeft haar ideeën en wensen voor de ruimtelijke inrichting van haar grondgebied vastgelegd in een structuurvisie. Deze visie vormt een belangrijk uitgangspunt en toetsingskader voor ruimtelijke plannen. De structuurvisie van Olst-Wijhe is op 22 juni 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De visie bestaat uit de Toekomstvisie Olst-Wijhe (d.d. 7 april 2008) en het Realisatiehoofdstuk (d.d. 14 april 2009). Op 12 december 2011 heeft de gemeenteraad van Olst-Wijhe een actualisatie van de Structuurvisie vastgesteld.

Kernpunten van het profiel voor Olst-Wijhe

De kernpunten van de Toekomstvisie zijn:

1. Inzetten op de lokale samenleving: overzichtelijk, met betrokkenheid, een bloeiend verenigingsleven en ontplooiingskansen voor iedereen.
2. Behouden en waar mogelijk versterken van het brede voorzieningenpakket: van detailhandel, scholen, sport, zorg tot cultuur. Extra woningbouw als motor voor dit streven.
3. Een brede economische structuur met de focus op de lokale economie met voldoende werkgelegenheid en oog voor verbreding, innovatie en ondernemerschap.

4. Versterken van het landschap, de diversiteit en de grote potentie die het landschap en haar natuurwaarden hebben als vestigingsplaatsfactor (wonen) en voor recreatie en toerisme. Het watersysteem en de natuur vormen de duurzame dragers.
5. Vitaliteit van het landelijk gebied door in te zetten op een brede, kwalitatieve landbouw en nieuwe economische dragers in het buitengebied.

Op de Beleidskaart structuurvisie Olst Wijhe (zie hieronder) is het bedrijf gelegen in het gebied dat is aangeduid als “open landschap”.

Ligging Rietbergweg 7



Aandacht voor het landschap is één van de speerpunten van het beleid in de gemeente. De uitgangspunten uit de toekomstvisie aangaande het landschap - het goud van de gemeente – zijn inmiddels door vertaald en uitgewerkt in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) dat door de raad is vastgesteld. Dit plan is samen met de gemeenten Deventer en Raalte opgesteld. Verdere toelichting voor de effecten van de planlocatie zijn uitgewerkt door het Oversticht in bijlage 7.1.

3.3.2 **Doorwerking naar het plan**

Het voornemen om op deze locatie de bestemming te wijzigen van wonen naar agrarisch, sluit goed aan bij de uitgangspunten in de Toekomstvisie Olst-Wijhe. Het wijzigen van de bestemming op de planlocatie is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

3.3.3 **Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld op 24 februari 2014, bevat spelregels voor het welstandsniveau waaraan (ver-)bouwplannen moeten voldoen. Ruimtelijke kwaliteit is één van de pijlers onder het gemeentelijke beleid, met de ambitie om bij planontwikkeling de bestaande waarden en kwaliteiten te eerbiedigen. De onderhavige locatie ligt in de klasse 'landelijk gebied klasse goed'.

Voor nieuwe ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen geldt het volgende:

Bij nieuwe ontwikkelingen en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies wordt – naast een investering in de ontwikkeling zelf – tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en ruimtelijke kwaliteitsprestaties moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een plan. Harde gemeentelijke normen zijn hier niet op zijn plaats omdat het ook hier om veel differentiatie gaat in het 'wat, waar en hoe'. Het gemeentelijke standpunt is dat in goed overleg met de initiatiefnemer het meest bereikt kan worden.

3.3.4 **Doorwerking naar het plan**

In dit wijzigingsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met vigerende (en historische) landschapsbeeld. Het erf wordt passend ingericht en wat betreft materiaal gebruik wordt gekozen voor rustig en ingetogen materiaal, en hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik.

3.3.5 **Landschapsontwikkelingsplan**

Het Landschapsontwikkelingsplan (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 in een kommenlandschap, zie de kaart hieronder:



Visiekaart Landschapsontwikkelingsplan

Het komgebied van Salland ligt op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandlandschap. Het gebied wordt gekarakteriseerd door een afwisseling tussen open lagere delen tegenover de beslotenheid van bochtige beplante wegen en boerderijen op de hogere oost-west gerichte ruggen (mengelgronden). Samen met de bosblokken in de lagere delen resulteert dit in een landschap dat relatief besloten is. In tegenstelling tot de grootschalige openheid in de komgebieden in de Betuwe is hier sprake van een meer verdichte openheid: het kommenlandschap. Het Lierder- en Molenbroek vormen hierop een uitzondering. Het is het grootste open gebied van Salland en deze ruimtelijkheid dient beschermd te worden, ook bij het ontwikkelen van de robuuste verbindingzone. Het landschap van Salland wordt afwisselender en beter leesbaar wanneer de verschillen tussen de laaggelegen open gebieden en verdichte ruggen wordt versterkt. Het landschapsbeleid is gericht op behouden en versterken van deze karakteristiek.

Voor dit gebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Natuurlijk patroon van en hogere ruggen en steilranden (zand) en lage gronden (klei) geeft een afwisselend landschapsbeeld;
- Kronkelige oost-west verbindingen over hogere (mengel-) gronden (Bremmelerstraat, Kappeweg, Daslever, Waterstraat, Boerlestraat, Hagenvoorde, Holstweg)
- Bebouwing en erfbeplantingen in losse setting op hogere gronden;
- Incidenteel wegbeplanting op hogere gronden, de uitstraling van de lanen reageert op het omliggende landschap. Dit principe geldt ook voor de inpassing van de spoorlijn in dit gebied;
- Lagere gronden hebben open karakter;
- Bosblokken (populier) op lagere gronden (waaronder De Gelder); veelal vroeger in gebruik als snijgriend (wilgentenen)
- Lierder- en Molenbroek onderscheiden zich door grootschalige openheid, spaarzame bebouwing, rechte wegen, strokenverkaveling;
- Erven in open (lagere) gebieden kennen rationele indeling en sluiten met erfinrichting aan bij het natte karakter.

In het voorliggende plan is waar mogelijk rekening gehouden met de bovengenoemde uitgangspunten. Het Oversticht heeft in haar advies nadrukkelijk rekening gehouden met bovengenoemde kenmerken. De kwaliteiten van het landschap ter plaatse en de kwaliteiten van het erf worden versterkt door dit initiatief.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

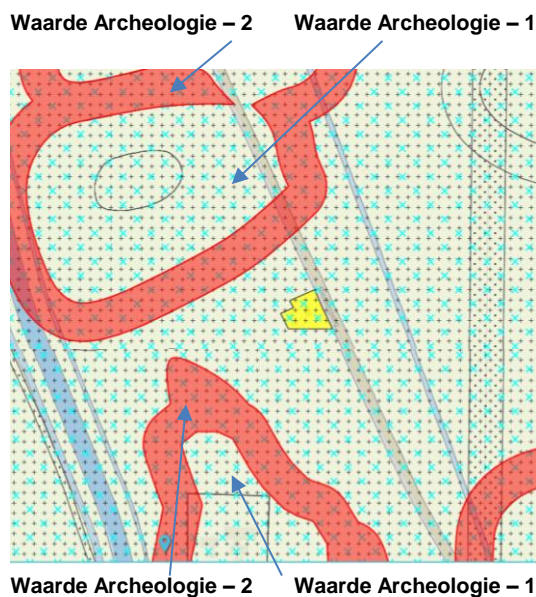
4.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

Op basis van het op 25 september 2013 onherroepelijk geworden bestemmingsplan Buitengebied geldt voor de locatie dat er geen archeologische dubbelbestemming op het gebied ligt. In de nabijheid van de locatie liggen wel zones met archeologische waardes. Hieronder is dit zichtbaar gemaakt.

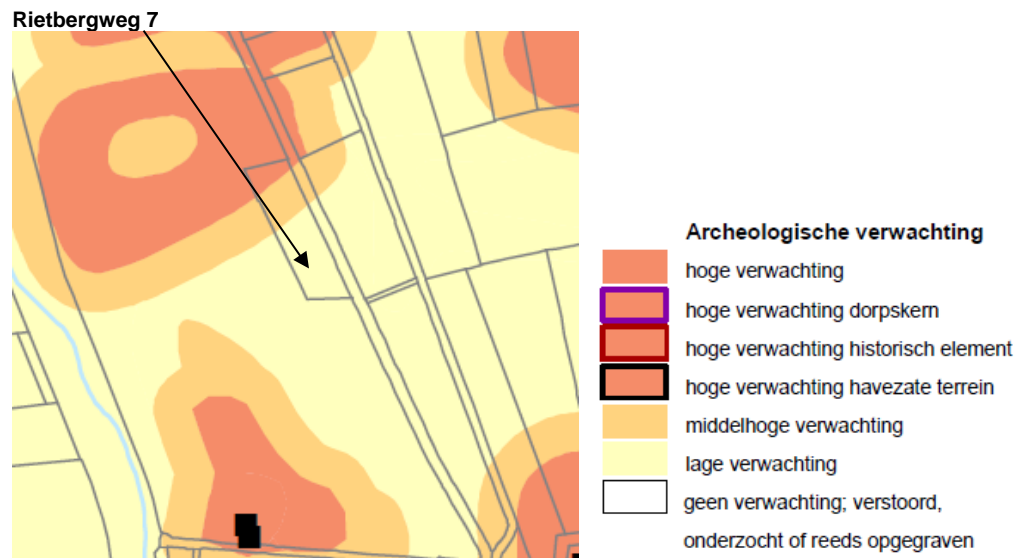


Op grond van het bestemmingsplan wordt dus geen nader archeologisch onderzoek gevraagd.

Door de gemeente Olst-Wijhe is ook zelf beleid voor archeologie opgesteld. Hiervoor is voor het totale grondgebied van de gemeente een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. De archeologische verwachtingskaart maakt duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. Het grondgebied is hiervoor opgedeeld in drie zones:

- hoge archeologische verwachting;
- middelhoge archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

Op basis van de archeologische verwachtingskaart is een beleidsadvieskaart opgesteld. Aan de op de kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De kaart is een visuele vertaling van het gemeentelijk archeologiebeleid. Het doel van de beleidsadvieskaart is dat deze met bijbehorende bestemmingen en regels in de gemeentelijke structuurvisie en bestemmingsplannen wordt overgenomen. Deze nota en de gemeentelijke beleidsadvieskaart vormen samen het beleidskader archeologie. In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied op deze kaart weergegeven.



Uit bovenstaande kaart volgt dat er een lage verwachting is. Eveneens kan geconcludeerd worden dat de aanduiding in het bestemmingsplan overeenkomt met de archeologische beleidsadvieskaart.

Voor het buitengebied is het beleidsadvies als volgt:

- Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een hoge archeologische verwachting (zie archeologische beleidsadvieskaart gemeente Olst-Wijhe) bij plangebieden groter dan 2500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.
- Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (zie archeologische beleidsadvieskaart gemeente Olst-Wijhe) bij plangebieden groter dan 5000 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.
- Lage verwachting: onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 10 ha.

Aangezien de gewenste uitbreiding vele malen kleiner is dan 10 ha, is nader onderzoek naar archeologie niet nodig.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

4.2.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkcramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

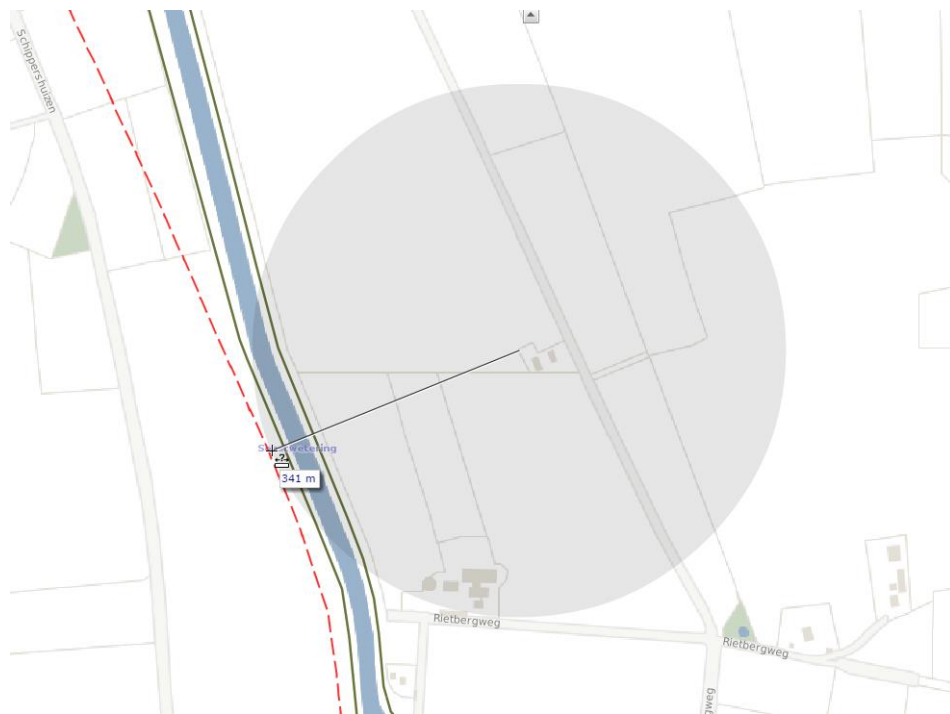
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

In de nabijheid ligt een gasleiding. De afstand tot deze hogedrukgasleiding is 341 meter en ligt hiermee buiten de gevarencontour.



Risicokaart "Alles tonen" (overstromingsrisico verwijderd)

Een agrarisch bedrijf wordt niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Ook wordt de uitbreiding van het bedrijf niet gekarakteriseerd als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

Overstromingsrisico's

Op de Risicokaart van de provincie Overijssel is aangegeven dat het plangebied een middelgrote kans heeft op overstromingen. Voor een groot deel is het plangebied aangeduid als 'potentieel overstroombaar gebied' (middelgrote kans).

Dit dijkkringgebied loopt een risico op overstroming als resultaat van haar situering in de lage delen van Overijssel en haar ligging ten opzichte van de primaire waterkering van de IJssel. Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De dijkkringgebieden zijn vastgelegd in de nieuwe waterkaart. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt. Voor het plangebied is de maximale waterdiepte tijdens een overstroming in de huidige situatie ingeschat op 0,8 à 2 m (overstromingsdiepte; water boven maaiveld).

De wettelijke norm voor de dijkkring is een overschrijdingskans van 1:1.250 per jaar. Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en derhalve zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd kan in het plangebied overstroming plaatsvinden.



Overstromingsrisico's (bron: www.risicokaart)

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

Voor nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatie plan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijv. generator e.d.) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

Uitwerking en toepasbaarheid van deze mogelijkheden dienen nader te worden uitgewerkt bij bijvoorbeeld het waterhuishoudkundig ontwerp.

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de

toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

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

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

4.3.2 Doorwerking naar het plan

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Ter plaatse wordt een nieuwe stal gebouwd, en hierin verblijven niet voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen. Daarom is hiervoor geen verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau KN Milieutechniek is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 7.3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Naar aanleiding van de resultaten van het historisch bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat nader bodemonderzoek hier niet nodig is.

4.4 Ecologie

4.4.1 *Aanleiding en doel*

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

4.4.2 *Doorwerking naar het plan*

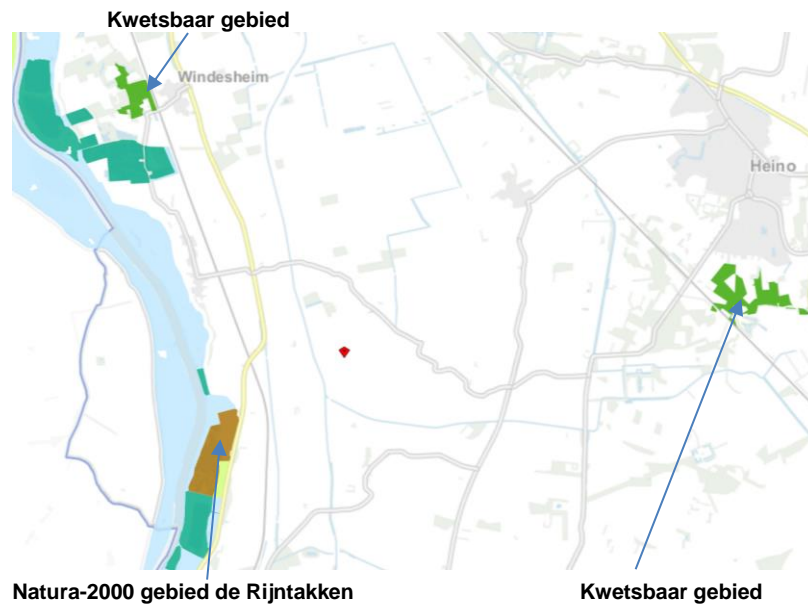
Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld.

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

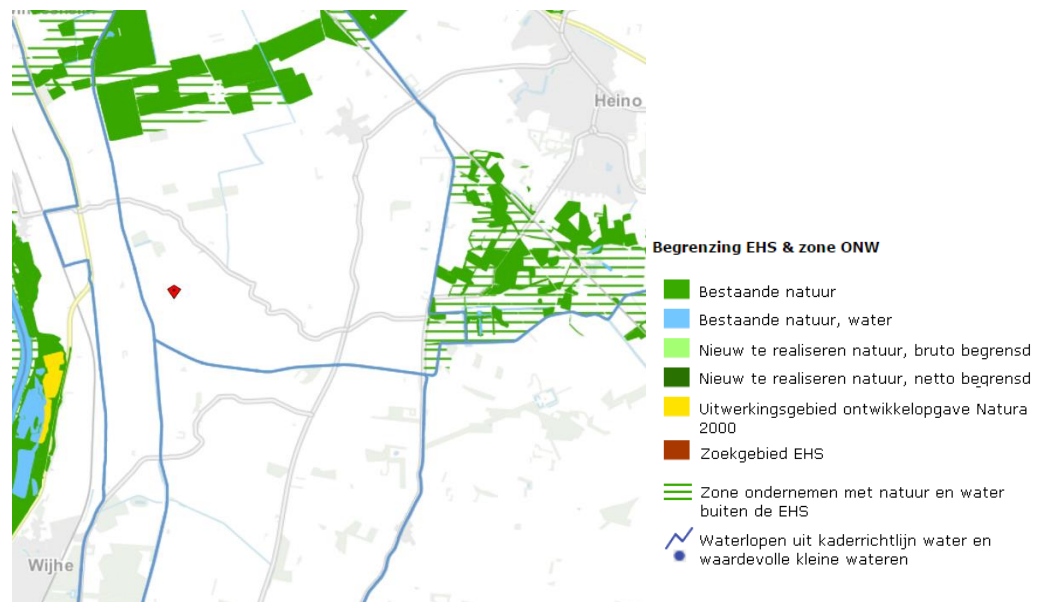
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is 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. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied als rode marker is weergegeven.



Het dichtst bij gelegen Natura-2000 gebied, de Rijntakken, bevindt zich op 1.460 meter afstand van de locatie. De twee dichtst bij gelegen kwetsbare gebieden bevinden zich op 3.800 meter (ten noorden) en 4.500 meter (ten oosten).

Voor de gewenste situatie, het oprichten van een nieuwe stal en het houden van 200 schapen en 5 geiten, is een vergunning Natuurbeschermingswet aangevraagd (ingediend op 16 augustus 2016).



Begrenzing EHS & zone ONW

Er bevinden zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen onderdelen van de zogeheten Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtst bij gelegen deel van de EHS bevindt zich op 1.310 meter (rand van de uiterwaarden van de IJssel).

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen de EHS, zodat er geen invloed is op dit EHS gebied en er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk is.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Door Eco Milieu te Vriezenveen is de volgende analyse gemaakt ten aanzien van Flora en Fauna in relatie tot het gewenste bouwplan, zie ook bijlage 7.4

Op de locatie waar gebouwd gaat worden bevindt zich nu grasland. Ten behoeve van de uitvoering van het project worden er geen elementen verwijderd of verplaatst. Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het eventuele akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.5.2 *Doorwerking naar het plan*

Met het planvoornemen wordt niet voorzien in het oprichten een nieuw geluidsgevoelig object. Ook vinden geen ingrijpende wijzigingen in de verkeersinfrastructuur plaats waardoor in belangrijke mate verkeersstromen veranderen ten nadele van bestaande geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Geconcludeerd kan daarom worden dat akoestisch onderzoek niet nodig is voor de gewenste ontwikkeling.

4.6 **Luchtkwaliteit**

4.6.1 *Aanleiding en doel*

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Voor veehouderijen is een vuistregel opgesteld waarmee men aan kan tonen dat een uitbreiding/oprichting NIBM bijdraagt. Deze vuistregel is bedoeld als een hulpmiddel voor de motivering. Ze staat in de tabel hieronder en heeft als uitgangspunt de 3% NIBM grens. In de tabel staat bij welke afstand tot de stallen een fijn stof emissie per definitie NIBM bijdraagt. Daarbij geldt, hoe groter de afstand des te groter de kans dat de veehouderij NIBM bijdraagt.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding / oprichting	324000	387000	473000	581000

Voor schapen zijn geen emissiefactoren vastgesteld, voor geiten geldt 19 fijn stofemissie (gram PM₁₀/dier/jaar). Bij 5 geiten is er dus een emissie van 5 * 19 = 95 gram fijn stofemissie per jaar. Het dichtst bij gelegen te beschermen object (Rietbergweg 3) ligt op 210 meter.

Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningprocedure.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D staat in categorie 14 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking op de oprichting, wijziging of uitbreiding van meer dan 2.000 stuks schapen of geiten (Rav cat. B1, C1, C2 en C3).

Deze uitbreiding en/of wijziging heeft betrekking op de huisvesting van 200 schapen en 5 geiten. Met deze plannen wordt de drempelwaarde van 2.000 schapen en/of geiten uit categorie 14 in onderdeel D uit de bijlage van het Besluit m.e.r. niet overschreden.

Op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten 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 een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Milieuhinder

4.8.1 Aanleiding en doel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Wet geurhinder en veehouderij

Voor het houden van schapen en geiten is de Wet geurhinder veehouderijen van belang. Voor zowel schapen als geiten geldt dat het dieren zijn met geureenheden. Hierdoor gelden niet alleen de vaste minimale afstanden, maar moet er ook een berekening van geurbelasting gemaakt worden.

4.8.2

Doorwerking naar het plan

In de nabije omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Melkveehouderij van de Maatschap G.F.J. Voetdijk en W.E.M. Voetdijk-Kotstee op het perceel Rietbergweg 3. Dit bedrijf ligt op ongeveer 210 meter van het plangebied. Dit is een 3.2 categorie bedrijf volgens de VNG.
- Rundvee opfokbedrijf van R. Elshof aan de Bremmelerstraat 8. Dit bedrijf ligt op ongeveer 434 meter van het plangebied en is ook een 3.2 categorie bedrijf volgens de VNG.

Voor de hier genoemde categorieën geldt een afstandseis van

- 100 meter voor geur
- 30 meter voor stof en geluid
- 0 meter voor gevaar

Deze bedrijven liggen op ruim voldoende afstand van het plangebied, hinder valt hiervan niet te verwachten.

Voor dit type bedrijf moet de minimale gevelafstand tot het geurgevoelig object 25 meter zijn. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Voor de berekening van geurbelasting moet eerst het aantal geureenheden worden bepaald.

De geuremissiefactoren worden uitgedrukt in odour units per seconde, per dier, per jaar en zijn vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij, deze zijn:

200 schapen * 7,8 = 1.560,0
5 geiten * 18,8 = 94,0
Totaal 1.654,0 Ou/sec.

Met deze gegevens is een berekening van de geurbelasting gemaakt met rekenprogramma V-Stacks vergunning en resulteert in het volgende:

Gegeneerd op: 25-08-2016 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.

Gemaakt op: 25-08-2016 18:00:46

Naam van het bedrijf: J. Lugtenberg

Berekende ruwheid: 0,07 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Gebouw 1	207 608	492 549	6,0	4,5	0,50	0,40	484
2	Gebouw 2	207 602	492 578	2,5	3,8	0,50	0,40	1 170

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Rietbergweg 10	207 948	492 210	14,0	0,2
4	Rietbergweg 12	208 060	492 254	14,0	0,2
5	Schippershuizen 8	207 006	493 053	14,0	0,1
6	Schippershuizen 10	207 053	493 126	14,0	0,1
7	Rietbergweg 5	207 440	492 150	14,0	0,2

De hoogst berekende geurbelasting is 0,2 O_{uE}/m³, waar maximaal 14,0 O_{uE}/m³ is toegestaan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.9 Verkeer en vervoer

4.9.1 Aanleiding en doel

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Door de wijziging van wonen naar agrarisch zal er een geringe toename zijn van verkeer. Er zijn verkeersbewegingen voor de afvoer van dieren, levering van veevoer, levering van stro en strooisel en overige agrarische behoeften en voor de afvoer of het uitrijden van mest.

Voertuigen kunnen het erf op rijden om de aan- of afvoer te doen, de openbare weg wordt hierbij niet (extra) belast. Tussen de woning en de bestaande schuur bevinden zich 3 parkeerplaatsen voor personenauto's. Dit is ruim voldoende.

Het dichtst bij gelegen geluidgevoelige object is de woning aan de Rietbergweg 3, deze ligt op 275 meter (gemeten vanaf hoek woning tot erfinrichtingsgrens). De overige geluidgevoelige objecten liggen op nog grotere afstand.

Het aspect verkeer en vervoer veroorzaakt geen onevenredige extra hinder voor de reeds aanwezige functies in de omgeving.

4.10 Watertoets

4.10.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

4.10.2 Doorwerking naar het plan

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat voor het project de zogeheten 'korte procedure' van toepassing is. Binnen de procedure voor het projectbesluit kan dan gebruik worden gemaakt van de standaard waterparagraaf uit dit document.

Het watertoetsdocument met daarin de standaard waterparagraaf is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieronder een weergave van de standaard waterparagraaf waarmee bij uitvoering van het bouwplan rekening gehouden dient te worden.

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het 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 een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt 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.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het ruimtelijke onderbouwing neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen 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 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 infiltratieriool (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.

Voor dit plan maakt de initiatiefnemer gebruik van het gescheiden rioolstelsel, hierdoor wordt het schone hemelwater afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen, waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

4.11 Hoogspanningsleidingen

Volgens de informatie die terug te vinden is op de site van het RIVM <http://www.rivm.nl/Onderwerpen/H/Hoogspanningslijnen> en <http://geodata.rivm.nl/netkaart.html> geldt een indicatieve zone voor de magneetveldzone van 50 meter rond deze hoogspanningslijn. De afstand tussen de dubbelbestemming Leiding Hoogspanningsverbinding en dichtst bijgelgen hoek van de bestemming van de planlocatie is 180 meter. Een onderzoek voor de hoogspanningsleiding lijkt gezien de afstand niet noodzakelijk.

5 Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. Een actueel bestemmingsplan met een heldere regeling draagt bij aan de handhaafbaarheid van de inrichting van het plangebied en geldt als toetsingskader voor het gebruik en de bouwmogelijkheden.

5.1 Inleiding

De regels geven inhoud aan de aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, dat op 25 september 2013 is vastgesteld en op 8 september 2014 is herzien.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen die in het gebied voorkomen, in beeld gebracht. Ook zijn aanduidingen opgenomen voor specifiek in het gebied voorkomende elementen.

Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- hoofdstuk 'Inleidende regels' van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de 'Begrippen' (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen (wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden);
- in hoofdstuk Algemene regels staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

Navolgend worden de bestemmingen Wonen, Agrarisch en Waarde - Landschap - 2 toegelicht.

5.2 Wonen

Gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor gebouwen waar wordt gewoond, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en parkeervoorzieningen. Per woning 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan (indien er middels een maatvoeringaanduiding een aantal woningen is aangegeven, dan geldt dat voor elke woning 100 m² aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden).

5.3 Agrarisch

Gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, in de productietakken akker- en vollegrondtuinbouw en grondgebonden veehouderij. Daarnaast mogen bij deze bestemming behorende voorzieningen op deze gronden staan, zoals paardenbakken, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden. Ook evenementen en extensieve dagrecreatie zijn toegestaan, maar ongeschikt aan de eerder genoemde functies.

Er geldt een bouwvlak voor deze bestemming en er mogen buiten het bouwvlak geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, op erf- of terreinafscheidingen na.

5.4 Waarde - Landschap - 2

De dubbelbestemming Waarde - Landschap - 2 dient om de waarden die samenhangen met de kommen op deze gronden te versterken. Deze waarden hebben betrekking met openheid. De gronden zijn, behalve voor de andere op deze gronden geldende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van deze openheid.

5.5 Bouwvlak

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er wordt vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gevoerd met de provincie Overijssel.

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

7 Hoofdstuk 7 Bijlagen

7.1 Ervenconsulentadvies Overzicht

7.2

Bedrijfsplan

7.3 Historisch bodemonderzoek

7.4 Quick scan flora en fauna

7.5 **Plattegrond gewenste situatie**

7.6 **Ontwerp nieuwe stal**

7.7

Verbeelding