

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'

LOCATIE:
Oude Deventerweg 22
8121 RL Olst



Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

29 november 2018
aangepast 19 december 2018

Contactgegevens:

Naam	Mevr. E.G.M. Weustink (Ellen)
E-Mail	ellenweustink@weustinkenpartners.nl
Correspondentieadres	Delftweg 274 3046 ND Rotterdam
Telefoon	06 - 15647562
Locatie	Oude Deventerweg 22 8121 RL Olst
Bevoegd gezag	gemeente Olst-Wijhe
Contactpersonen	Mevr. B. Oostveen (Britt)
E-Mail	B.Oostveen@olst-wijhe.nl
Adres	Postbus 23 8130 AA in Wijhe
Telefoon	14-0570
Adviseur	VantErve Advies
Contactpersoon voor deze notitie	V.H. van 't Erve (Vincent)
Correspondentieadres	Postbus 48, 8100 AA Raalte
Telefoon	0572 – 36 32 18
E-Mail	info@vanterveadvies.nl

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Planologische regeling	4
1.4	Leeswijzer	8
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Gewenste situatie	11
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
	3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	13
	3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	13
3.2	Provinciaal beleid	14
	3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	14
3.3	Gemeentelijk beleid	21
	3.3.1 <i>Toekomstvisie Olst-Wijhe</i>	21
	3.3.2 <i>Landschapontwikkelingsplan</i>	22
4	HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSFACTOREN	23
4.1	Geluid	23
	4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i>	23
	4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	23
4.2	Luchtkwaliteit	24
	4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i>	24
	4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	24
4.3	Bodem	24
	4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i>	24
	4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	25
4.4	Externe veiligheid	26
	4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i>	26
	4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	26
4.5	Milieuzonering	27
	4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i>	27
	4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	27
4.6	M.E.R.-beoordeling	28
	4.6.1 <i>Aanleiding en doel</i>	28
	4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.7	Ecologie	29
	4.7.1 <i>Aanleiding en doel</i>	29
	4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	29
4.8	Water	30
	4.8.1 <i>Aanleiding en doel</i>	30
	4.8.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	31
4.9	Archeologie	31
	4.9.1 <i>Aanleiding en doel</i>	31
	4.9.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	31

5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	33
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	33
6	HOOFDSTUK 6 BIJLAGEN.....	34
6.1	Watertoets.....	34
6.2	Landschappelijke inpassing.....	35
6.3	Bodemonderzoek.....	36

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

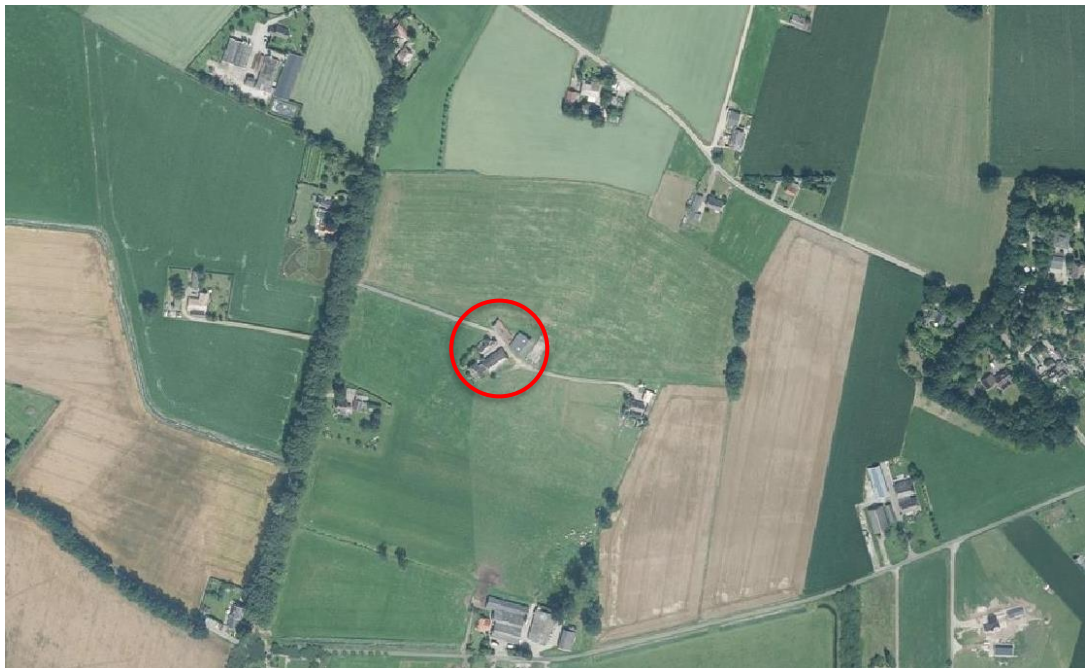
De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Oude Deventerweg 22 te Olst. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

De locatie is al geruime tijd geen actief agrarisch bedrijf meer en de initiatiefnemer (de nieuwe eigenaar) gaat er geen agrarische activiteiten uitoefenen. Op het erf zijn twee gebouwen gesloopt, het overige blijft bestaan. De wens is om het rietgekapte gebouw te gaan gebruiken voor bedrijfsdoeleinden (niet-agrarisch).

Dit bestemmingsplan is bedoeld om deze wijziging, voor zover deze niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, planologisch en juridisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

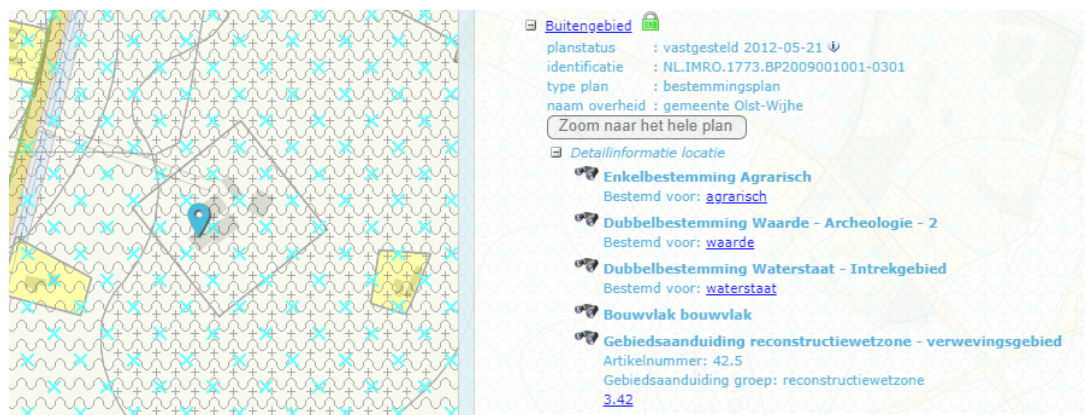
De planlocatie ligt in het buitengebied van Olst, zie hieronder.



Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

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.



Figuur 1.2 Uitsnede huidige “bestemmingsplan Buitengebied” (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” heeft de locatie de bestemming “Agrarisch” met de dubbelbestemming “Waterstaat - Intrekgebied” en het heeft tevens grotendeels de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie - 2”. De gebiedsaanduiding is “reconstructiewetzone - verwevingsgebied”.

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ door middel van een wijziging van het bestemmingsplan.

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 dit te realiseren op de gewenste locatie.

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

1.3.1

Wijzigingsbevoegdheid

Het plan wordt planologisch geregeld door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 3.8.5 van het bestemmingsplan Buitengebied. Hiermee kan de bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd worden naar een vervolgfunctie, zoals ‘Wonen’. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden:

a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;

zie lid b. van deze voorwaarde

b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:

- 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;**
- 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;**
- 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;**

Er wordt niet gesloopt en er wordt niet nieuw gebouwd.

c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;

Er is een landschappelijk inpassing opgesteld en als bijlage 6.2 ingesloten.

d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsonwikkelingsplan;

Er is een landschappelijk inpassing opgesteld en als bijlage 6.2 ingesloten.

e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;

De bestemming wordt 'Wonen', dat is passend bij het toekomstig gebruik.

f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;

De hier bedoelde aanduiding wordt opgenomen in het wijzigingsplan.

g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;

Er zal geen buitenopslag plaatsvinden of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden.

h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;

De bestemming 'Wonen' heeft een kleinere verkeersaantrekkende werking dan 'Agrarisch'. De aanwezige infrastructuur volstaat.

i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;

Op het terrein is voldoende ruimte om te parkeren en is landschappelijk ingepast, zie bijlage 6.2.

j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;

De agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf blijft behouden, zie de ingesloten landschappelijke inpassing (bijlage 6.2),

k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;

Er vindt geen detailhandel plaats in de gewenste situatie.

l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;

Er vindt geen horeca plaats in de gewenste situatie

m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

De bestemming wordt 'Wonen', dat is milieuhygiënisch verantwoord.

n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;

De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt, zie paragraaf 4.5.

o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;

Niet van toepassing aangezien er voor het plangebied geen aanduiding 'intensieve veehouderij' is opgenomen.

p. het aantal woningen mag niet toenemen;

Het aantal woningen neemt niet toe, het blijft één woning.

q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;

Het plangebied is niet gelegen binnen 50 meter van de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding.

r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;

Niet van toepassing aangezien het plangebied niet is gelegen binnen 50 meter van de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding.

s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:

- 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;**
- 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.**

Niet van toepassing aangezien de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

1.4

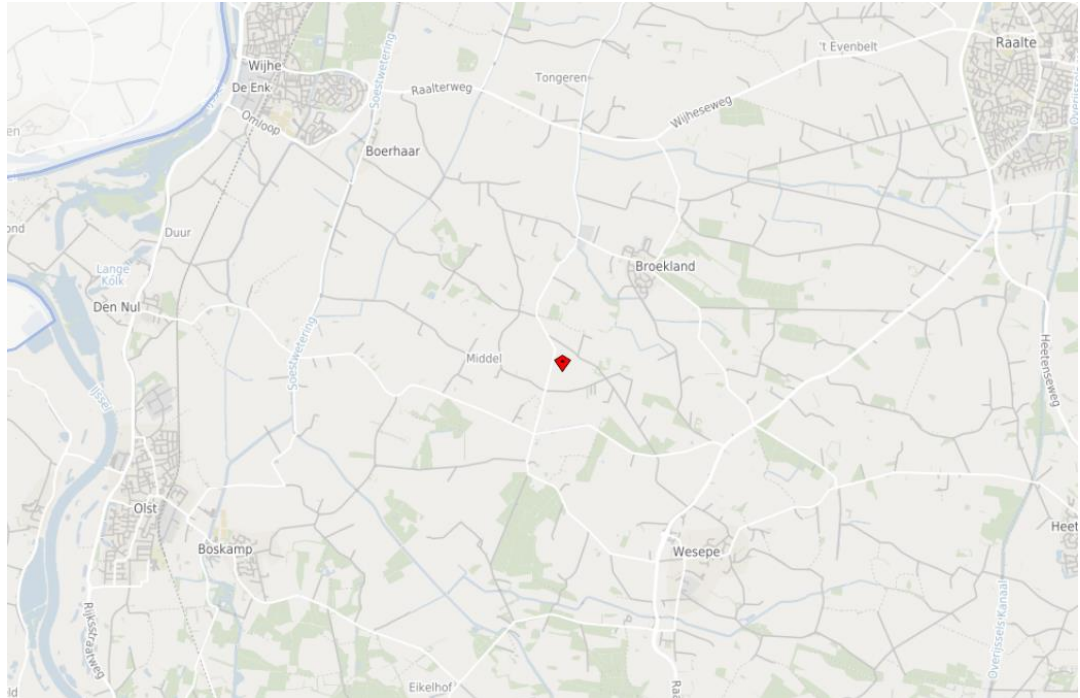
Leeswijzer

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 maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Olst, nabij de buurtschap Middel, in de gemeente Olst-Wijhe.



Figuur 2.1 Ligging locatie (rode marker)

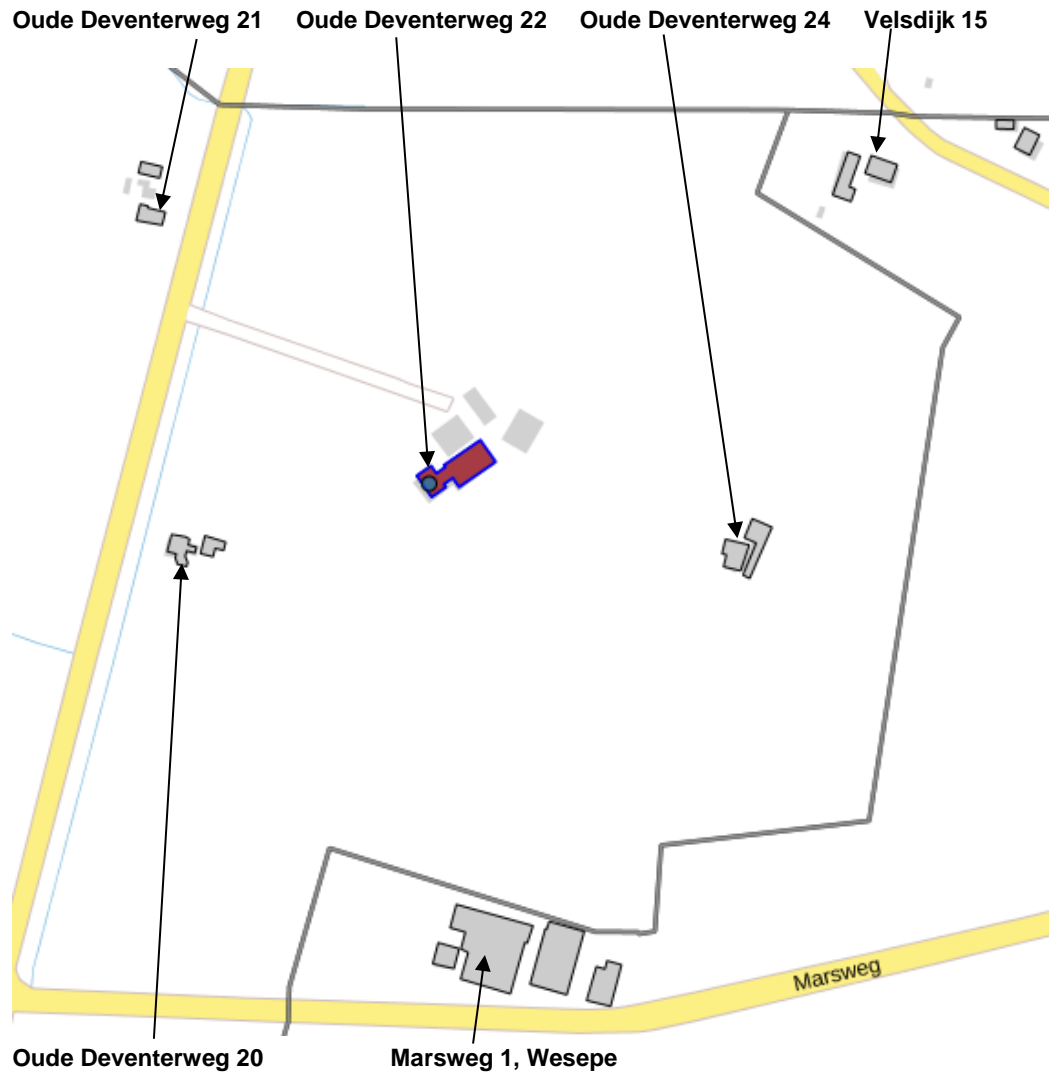
De locatie is een voormalig agrarisch bedrijf, inmiddels zijn er twee gebouwen gesloopt.

Twee luchtfoto's van het plangebied in de huidige situatie zijn hierna opgenomen.



Figuur 2.2 Luchtfoto's van de huidige situatie

Rondom de het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Figuur 2.3 geeft de omliggende gebouwen en adressen weer.



Figuur 2.3 Percelen in de omgeving

Rondom de locatie bevinden zich in hoofdzaak woningen, de volgende locaties hebben een woonbestemming:

- Oude Deventerweg 21
- Oude Deventerweg 22
- Oude Deventerweg 24
- Velsdijk 15
- Oude Deventerweg 20

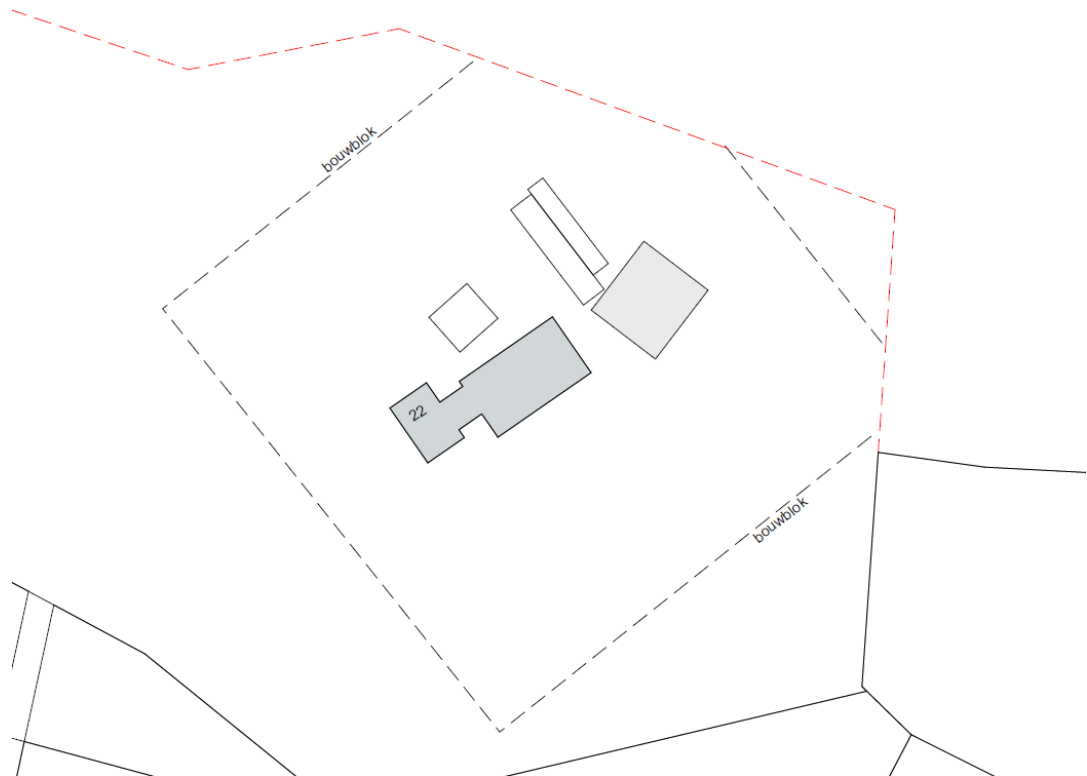
Ten zuiden bevindt zich een agrarische bestemming aan de Marsweg 1 te Wesepe. Dit is een gemengd veehouderijbedrijf.

2.2

Gewenste situatie

De initiatiefnemer heeft onlangs deze locatie gekocht en is niet voornemens agrarische activiteiten uit te gaan oefenen.

Daarom is er de behoefte om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De initiatiefnemer wordt eigenaar van het (nieuwe) kadastrale perceel 4070, derhalve wordt het bouwblok aangepast.



Figuur 2.4 Overzicht van het nieuwe plangebied

Twee schuren van tezamen 322,9 m² zijn gesloopt (wit), de andere gebouwen (grijs) blijven bestaan. Voor de gewenste situatie is een landschappelijke inpassing gemaakt, deze is als bijlage 6.2 ingesloten.

Het uitgangspunt van de landschappelijke inpassing is een boerenerf met enige allure, die past in de omgeving en de karakteristiek van de omgeving waar mogelijk versterkt. Het historische deel van het gebouw, de oorspronkelijke boerderij met het rieten dak, ligt centraal en in het zicht. Dit is het eerste wat zichtbaar is, als het erf benaderd wordt.

De oprijlaan wordt ondersteund door een bomenrij aan de ene kant en een haag aan de andere kant. Bij de indeling van het terrein is er ruimte voor wonen, erf en tuin. Het omliggende gebied is agrarisch. Om deze reden is gekozen voor een boomgaard met verschillende fruitbomen en een eetbare tuin. Denk hierbij aan frambozen, bessen etc.

De achter het terrein liggende woning heeft recht van overpad. Dit pad wordt aan de noordoostzijde aan de buitenrand van het terrein aangelegd.

Een substantieel deel van het terrein blijft grasland.

3

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk is ingegaan op het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Hierbij is eerst gekeken naar het rijksbeleid, vervolgens naar het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijk beleid. Het beleid geeft mogelijk aanvullende uitgangspunten waarmee in dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zette het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. Op 1 juli 2017 is de herziene Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is samen met betrokken overheids- en marktpartijen opgesteld om de Ladder beter te laten aansluiten op de praktijk en moet tot minder onderzoekslasten en bezwaarprocedures leiden. De bedoeling is om in een kortere periode toch het gewenste effect te behalen. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet immers nog steeds zowel voor het binnen- als buiten stedelijke gebied worden aangetoond.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In het Bro is de Ladder ingekaderd in die zin dat niet voor ieder ruimtelijk besluit de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen hoeft te worden. De Ladder moet doorlopen worden voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als:

“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

Onderstaand wordt nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot voorliggend bouwplan.

De (herziene) Ladder bestaat uit één stappen en twee onderdelen.

Toets aan de Ladder

Onderdeel 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is onderdeel 2 aan de orde.

Dit project betreft een functiewijziging voor, hoofdzakelijk, het eigen belang in het buitengebied. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling op een bestaand erf, waarbij geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Het is dus geen stedelijke ontwikkeling, onderdeel 2 is hiermee niet aan de orde.

Er is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege blijven.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet.

De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie in het buitengebied twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels.

Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruikruimte..

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.

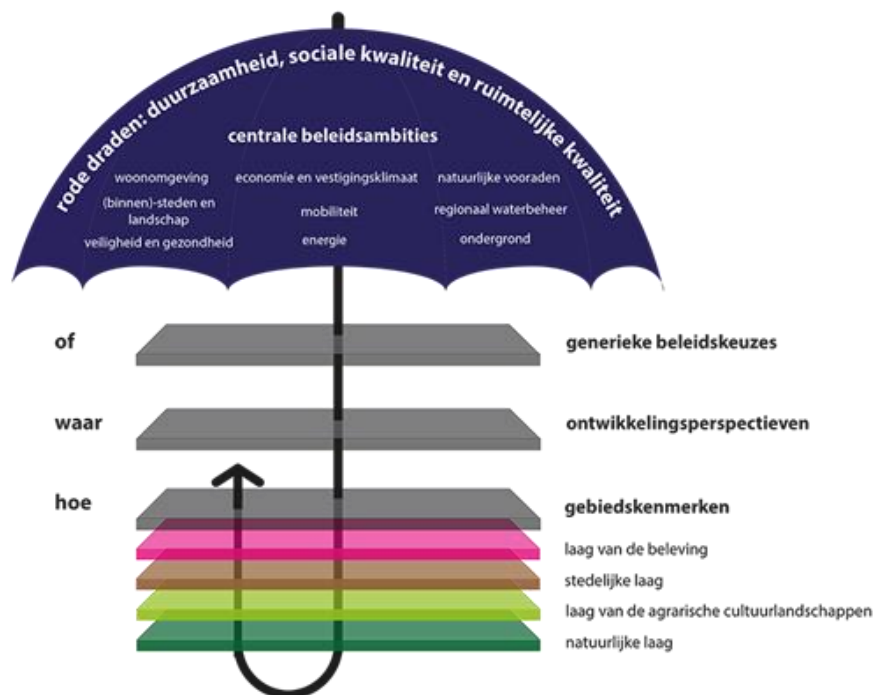
Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de juiste plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en:
4. natuurlijke laag (in en op de bodem);

3.2.1.1

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie (bron: omgevingsvisie Overijssel 2017)

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskenmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Voor het plangebied is er sprake van het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.



Figuur 3.2 Uitsnede verbeelding omgevingsvisie (bron: omgevingsvisie Overijssel 2017)

In het mixlandschap (buitengebied met accent veelzijdige gebruiksruimte) is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant is veehouderij en akkerbouw een belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Dus de woningen, in een natuurlijk landschap, passen goed in dit gebied.

Gebiedskenmerken (hoe)

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en:
4. natuurlijke laag (in en op de bodem);

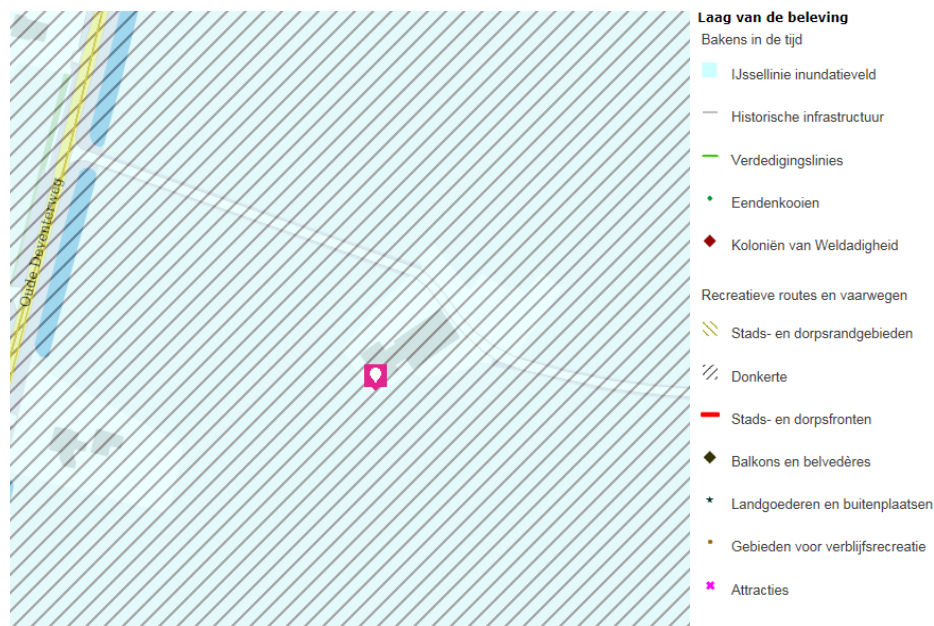
Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hierna volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Oude Deventerweg 22 te Olst. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Laag van de beleving

De laag van beleving wordt ook wel de laag van lust- en leisure genoemd. Hierna worden ze door elkaar gebruikt. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de beleving de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De belevingslaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Op basis van deze kaartlaag geldt dat het perceel in de zone ligt die aangeduid is met 'Donkerte' en 'Stads- en dorpsrandgebieden'. Zie de kaart hieronder.



Figuur 3.3 Uitsnede laag van de beleving (bron: omgevingsvisie Overijssel 2017)

In deze kaart valt het gebied in de "IJssellinie inundatieveld". De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie.

In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Op de plaats van de planlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden, waardoor de aanduiding geen invloed heeft op het plan. In voorliggend geval is sprake van het wijzigen van de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen', dit past prima in de lust- en leisure laag.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

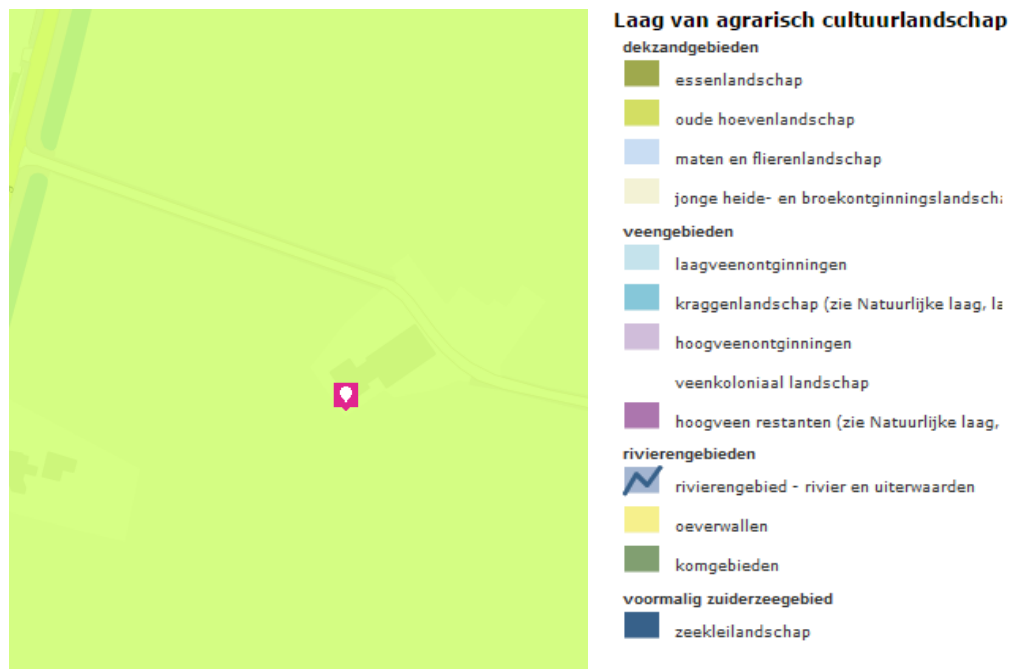
Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

Op basis van deze kaartlaag is er geen sprake van enige aanduiding gerelateerd aan deze laag, dit komt omdat de locatie in het buitengebied ligt.

Laag van de agrarische cultuurlandschappen

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.

Ter plaatse is sprake van een agrarisch cultuurlandschap met dekzandgebied "oude hoevenlandschap", zie de kaart hierna.



Figuur 3.4 Uitsnede Laag van agrarisch cultuurlandschap (bron: omgevingsvisie Overijssel 2017)

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

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Sturing

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

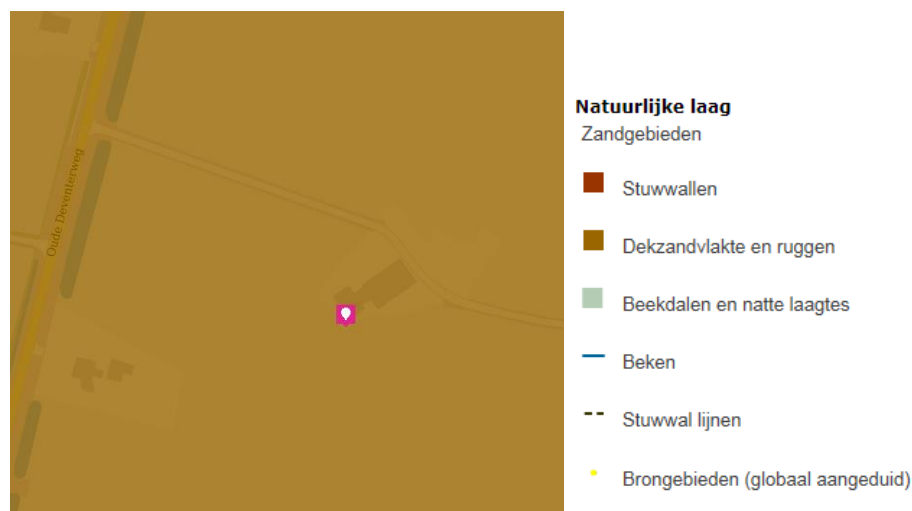
Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

- de erven met erfbeplanting;
- open es(je); beekdal; voormalige heidevelden;
- de mate van openheid en kleinschaligheid.

De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. Voor het gehele plangebied is een landschappelijke inpassing opgesteld, zie bijlage.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen, zoals ijs-, wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie en biotische processen, zoals vestiging van plant- en diersoorten, die inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende.



Figuur 3.5 Uitsnede Laag van agrarisch cultuurlandschap (bron: omgevingsvisie Overijssel 2017)

Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag 'dekszandvlakten en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie.

Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen functiewijziging, met gelijkblijvende oppervlakte aan gebouwen, is hiervoor te klein qua impact.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid..

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.

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 voorzieningspakket: 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.

Door de functie te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen' wordt de mogelijkheid geboden om het landelijk gebied vitaal en levendig te houden. Daarnaast krijgt het landschap een impuls. De onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten in de Toekomstvisie Olst-Wijhe.

3.3.2 **Landschapontwikkelingsplan**

Het Landschapontwikkelingsplan (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.



Figuur 3.6 Uitsnede Landschapontwikkelingsplan Salland

Volgens dit landschapontwikkelingsplan ligt het plangebied in een zone dat is aangeduid als dekzandlaagtes.

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. Bij ontwikkelingen op de erven is het wenselijk in te spelen op het karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hier bij aan te sluiten.

De huidige erfopzet voldoet aan het karakter dat bij dit landschapstype hoort. Zie bijlage 6.2 voor de landschappelijke inpassing. Er wordt voldaan aan de wensen vanuit het Landschapontwikkelingsplan.

4 Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsfactoren

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de omgevingsaspecten.

4.1 Geluid

4.1.1 *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 geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai 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 geluidgevoelig 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 geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 *Doorwerking naar het plan*

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

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 *Aanleiding en doel*

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek 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:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

4.2.2 *Doorwerking naar het plan*

Voor ruimtelijke projecten geldt ook het principe van een goede ruimtelijke ordening.

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.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.3 Bodem

4.3.1 *Aanleiding en doel*

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.

Voor de planlocatie is een bodemonderzoek uitgevoerd door Lycens, rapportnummer 2018-0458, datum 18 december 2018. De conclusie uit dit onderzoek is dat de opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging. Mocht bij herinrichting van de locatie grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de bekende gegevens is een indicatieve toetsing uitgevoerd. Hieruit blijkt dat eventueel vrijkomende grond voldoet aan de achtergrondwaarden en derhalve zonder beperkingen toegepast kan worden. De daadwerkelijke kwaliteit van eventueel af te voeren grond zal middels een partijkeuring vastgesteld moeten worden en kan afwijken van de indicatieve toetsing. De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen en minerale olie in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten concentraties geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en het toekomstige gebruik van de locatie.

De tussentijds gestelde hypothese dat de verhardingslaag ten aanzien van de parameter asbest als 'verdacht' kan worden aangemerkt is niet juist gebleken. Zintuiglijk zijn in betreffend materiaal geen asbestverdachte materialen aangetroffen en analytisch is vastgesteld dat het materiaal geen asbest bevat.

4.4 Externe veiligheid

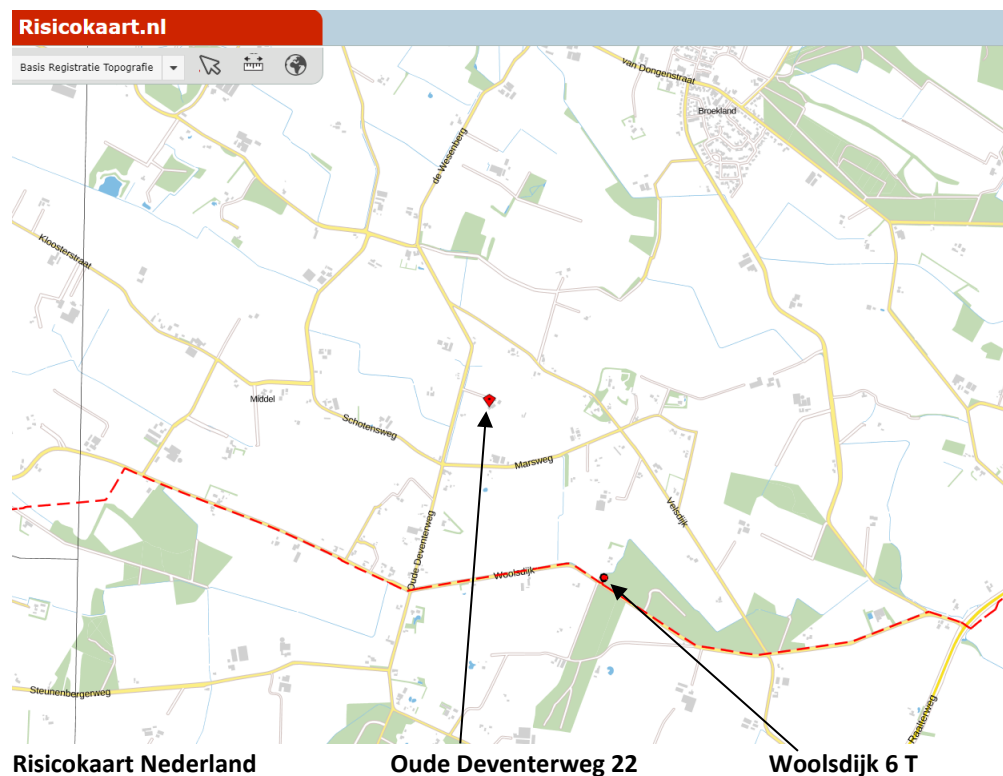
4.4.1 Aanleiding en doel

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.

4.4.2 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. Op de risicokaart (figuur 4.1) zijn in de directe nabijheid van de planlocatie geen risico veroorzakende inrichtingen aanwezig.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl)

Ten zuiden van de locatie loopt een hoge druk aardgasleiding van de Gasunie. Deze ligt op circa 690 meter afstand.

Ten zuidoosten ligt een transformatorhuisje (Woolsdijk 6T). Deze locatie ligt op circa 840 meter van het plangebied.

De locatie ligt niet binnen het invloedgebied van de buisleiding en inrichtingen met opslag van gevaarlijke stoffen. Een berekening en verantwoording van het groepsrisico is dus niet noodzakelijk.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 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.

Richtafstanden

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).

4.5.2 Doorwerking naar het plan

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving

Vanuit de omgeving naar het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied is één veehouderij gevestigd:

- Marsweg 1

Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd. Voor rundvee geldt de afstand van 50 meter en voor intensieve veehouderij wordt de afstand bepaald op basis van het aantal dieren met bijbehorende stalsystemen. De veehouderij ligt op 127 m afstand, dit is ruim voldoende.

De bedrijven in de omgeving liggen dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Vanuit het plangebied naar de omgeving

Voor een (bestaande) woning geldt geen minimale afstand tot naburig gelegen objecten.

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

4.6 M.E.R.-beoordeling

4.6.1 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 milieuvergunningsprocedure.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

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 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.

4.7 Ecologie

4.7.1 *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 nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Soortenbescherming

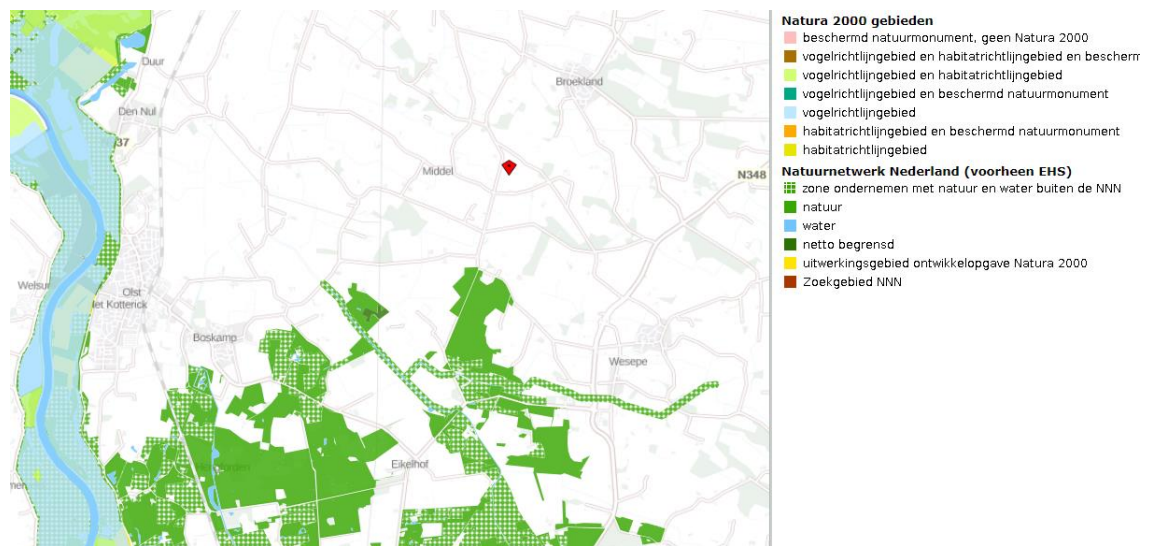
Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

4.7.2 *Doorwerking naar het plan*

Gebiedsbescherming

Het dichtst bij gelegen Natura-2000 gebied, Rijntakken, bevindt zich op iets meer dan 5,3 kilometer afstand van het plangebied. Zie de kaart hieronder.



Figuur 4.2: Ligging planlocatie (rode marker) en omliggende natuur

Het dichtst bij gelegen NNN gebied ligt ten zuiden, op 1.300 meter afstand. Het plangebied zelf bevindt zich dus niet binnen het NNN, zodat er geen invloed is op die gebieden en er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk is.

Soortenbescherming

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Op de locatie worden geen ingrepen gedaan die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde soorten of aanwezige functies. Er worden geen gebouwen gesloopt of nieuw gebouwd. Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

4.8 Water

4.8.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Dit geldt voor 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.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Het plan is op 26 november 2018 kenbaar gemaakt bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Uit de digitale watertoets blijkt dat met het plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

4.9 Archeologie

4.9.1 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.

Dit was 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.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

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 figuur is de ligging van het plangebied op deze kaart weergegeven.



Figuur 4.3 De planlocatie op beleidsadvieskaart gemeente Olst - Wijhe

Uit bovenstaande figuur volgt dat er een middelhoge 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 middelhoge archeologische verwachting (zie archeologische beleidsadvieskaart gemeente Olst-Wijhe) bij plangebieden groter dan 5.000 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.

Aangezien er niet gebouwd gaat worden is nader onderzoek naar archeologie niet nodig.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Het plan doorloopt de in de Wro vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Daarnaast is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.1 Bro is bepaald dat overleg gepleegd moet worden met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het wijzigingsplan wordt direct als ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan kenbaar te maken. Eventuele zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en al dan niet gegrond verklaard en al dan niet meegenomen in de vaststelling van het wijzigingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Deze beschikt over voldoende financiële middelen om het voornemen te bekostigen. Hiermee is aan de financiële haalbaarheid van dit wijzigingsplan aangetoond.

Grondexploitatie

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt overigens alleen wanneer sprake is van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro. Deze bestemmingswijziging omvat geen bouwplan. Met de initiatiefnemer is de afspraak gemaakt dat deze de kosten van het bestemmingsplan betaalt. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer voor de te maken plankosten en de eventuele planschade. Het college van burgemeester en wethouders besluiten daarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

6 Hoofdstuk 6 Bijlagen

6.1 Watertoets



datum 26-11-2018

dossiercode 20181126-59-19300

Geachte V.H. van 't Erve,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' Oude Deventerweg 22 te Olst.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

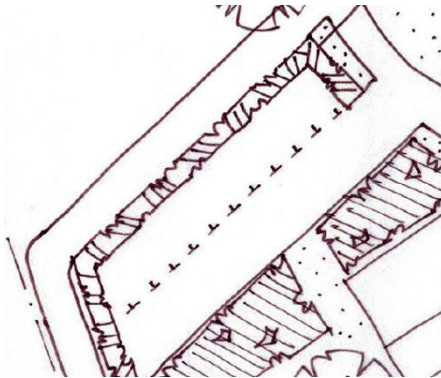
www.dewatertoets.nl

6.2 Landschappelijke inpassing

Het uitgangspunt van de landschappelijke inpassing is een boerenerf met enige allure, die past in de omgeving en de karakteristiek van de omgeving waar mogelijk versterkt. Het historische deel van het gebouw, de oorspronkelijke boerderij met het rieten dak, ligt centraal en in het zicht. Dit is het eerste wat zichtbaar is, als het erf benaderd wordt.

De oprijlaan wordt ondersteund door een bomenrij aan de ene kant en een haag aan de andere kant.

Een klein deel van het pand gaat gebruikt worden als re-integratiebureau. Dat betekent dat er extra parkeerplaatsen gepland zijn, in dit geval 10. Dit is inclusief parkeerplaatsen voor privégebruik. De parkeerplaatsen worden uit het zicht gehouden door een haag. Zie de schets, aan het einde van de oprijlaan links.



Bij de indeling van het terrein is er ruimte voor wonen, erf en tuin. Het omliggende gebied is agrarisch. Om deze reden is gekozen voor een boomgaard met verschillende fruitbomen en een eetbare tuin. Denk hierbij aan frambozen, bessen etc. En een groot deel met bloemen die horen op een boerenerf/tuin. Denk hierbij aan seringen, dahlia's etc.

De achter het terrein liggende woning heeft recht van overpad. Dit pad wordt aan de noordoostzijde aan de buitenrand van het terrein aangelegd.

Een substantieel deel van het terrein blijft grasland.

Ontwerp gemaakt door ir R. Aarnink, landschapsarchitecte.

Als bronnen zijn de volgende naslagwerken gebruikt:

- Boerderijen in Salland, Stichting Sallands Erfgoed
- Erven bij IJsselhoeven, Het groene project.

6.3

Bodemonderzoek