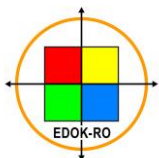


GEMEENTE Olst-Wijhe

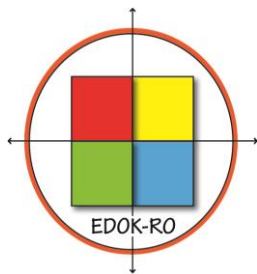
Bestemmingsplan



OLST, BOSKAMP 47







EDOK-RO

EDOK-RO
Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ 0342-422288
06 – 1395 0955
@ info@edok-ro.nl
🌐 www.edok-ro.nl

Documenttitel : Bestemmingsplan 'Olst, Boskamp 47'
Gemeente : Olst – Wijhe
Contact : info@olst-wijhe.nl
Contactpersoon : Dhr. T. van der Liende
Datum : 24 september 2019
Opsteller : EDOK-RO
Contactpersoon : Dhr. E. Dokter





Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor het project	7
1.2	De bij het plan behorende stukken	7
1.3	Beschrijving van het projectgebied	7
1.4	Geldend planologische situatie	9
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Landschap en cultuurhistorie	11
2.2	Huidige situatie	13
2.3	Toekomstige situatie	16
Hoofdstuk 3	Beleid	19
3.1	Nationaal beleid	19
3.2	Provinciaal beleid Overijssel	20
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.4	Conclusie	26
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Archeologie	27
4.2	Bodem	28
4.3	Geluid	31
4.4	Luchtkwaliteit	32
4.5	Geur	33
4.6	Externe veiligheid	36
4.7	Milieu(hinder)	38
4.8	Natuur	40
4.9	Klimaat en energie	42
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
4.11	Conclusie	42
Hoofdstuk 5	Waterhuishouding	43
5.1	Watertoets	43
Hoofdstuk 6	Kabels en leidingen	47
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	49
7.1	Economische uitvoerbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.3	Conclusie	49
Hoofdstuk 8	Juridische aspecten	51
8.1	Algemeen	51
8.2	Toelichting op de bestemmingen	51
Hoofdstuk 9	Afweging en eindconclusie	53
Bijlagen toelichting		55
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	57
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek	59
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek	61
Bijlage 4	Aanvullend bodemonderzoek	63
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek	65
Bijlage 6	Geur	67
Bijlage 7	Natuurtoets	69
Bijlage 8	Notitie stikstof	71
Bijlage 9	Watertoets	73
Bijlage 10	Samenvatting watertoets	75



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het project

Het perceel Boskamp 47 heeft in het verleden een agrarische bestemming gehad. Nadat de schuren leeg zijn komen te staan hebben deze dienst gedaan als tijdelijk verkooppunt van gebruikte goederen. De opbrengsten hiervan werden gebruikt voor onderhoud van de Olster Dorpskerk.

Initiatiefnemer wil op een deel van de gronden 11 nieuwe woningen realiseren. De gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen.

Aangezien dit volgens het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is, wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Olst, Boskamp 47" bestaat uit de volgende stukken:

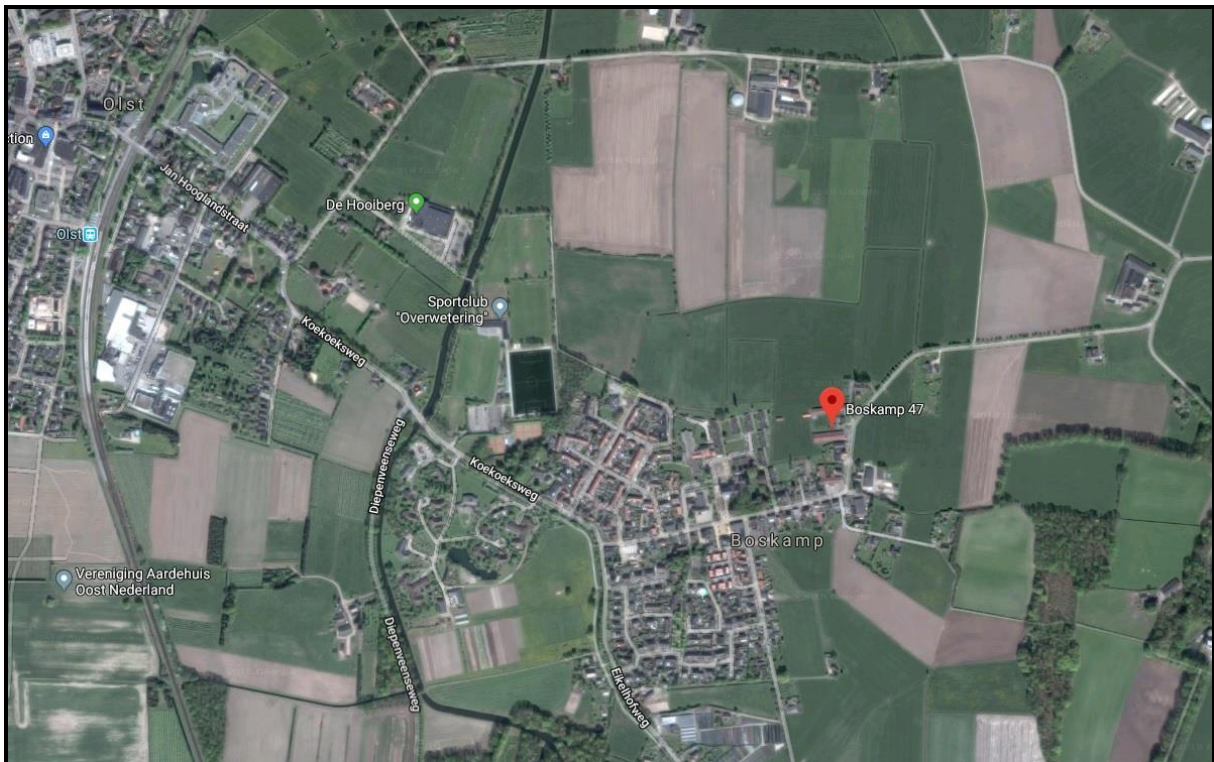
- de verbeelding (tek.nr.:NL.IMRO.1773.BP2018BOSKAMP-0101 en een renvooi);
- regels (en bijbehorende bijlage).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten.

1.3 Beschrijving van het projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Olst, ten noorden van de kern Boskamp.



Ligging plangebied (bron: google earth)

Het perceel Boskamp 47 is gelegen aan de rand van de kern Boskamp.

1.4 Geldend planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', met plan ID nummer: NL.IMRO.1773.BP2009001001-0301 (vastgesteld 21 mei 2012).

Volgens dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1 en 2' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt twee.

De ontwikkeling van de woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Tevens geldt voor het gebied het "Parapluplan Parkeren' met identificatienummer NL.IMRO.1773.BP2018012004- 0301. In dit plan zijn de parkeerbepalingen geregeld.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

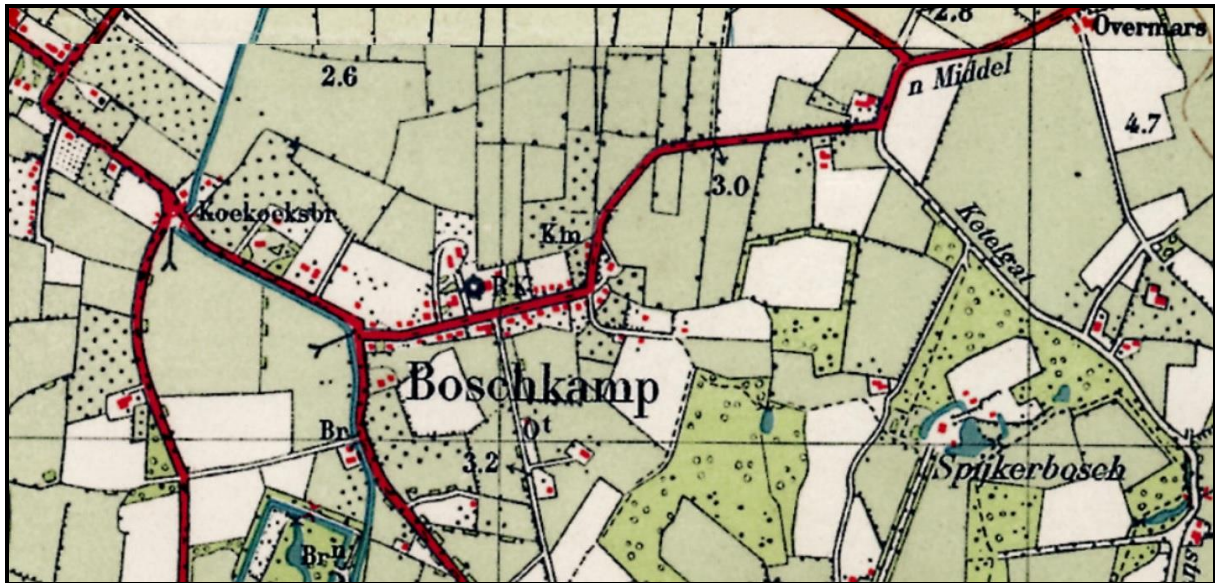
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en nieuwe situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, de provincie en de gemeente beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de waterhuishouding besproken en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op kabels en leidingen die in of om het plangebied liggen. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 8 wordt een beschrijving gegeven van het plan en wordt ingegaan op de juridische aspecten. In hoofdstuk 9 vindt de uiteindelijke afweging en conclusie plaats.



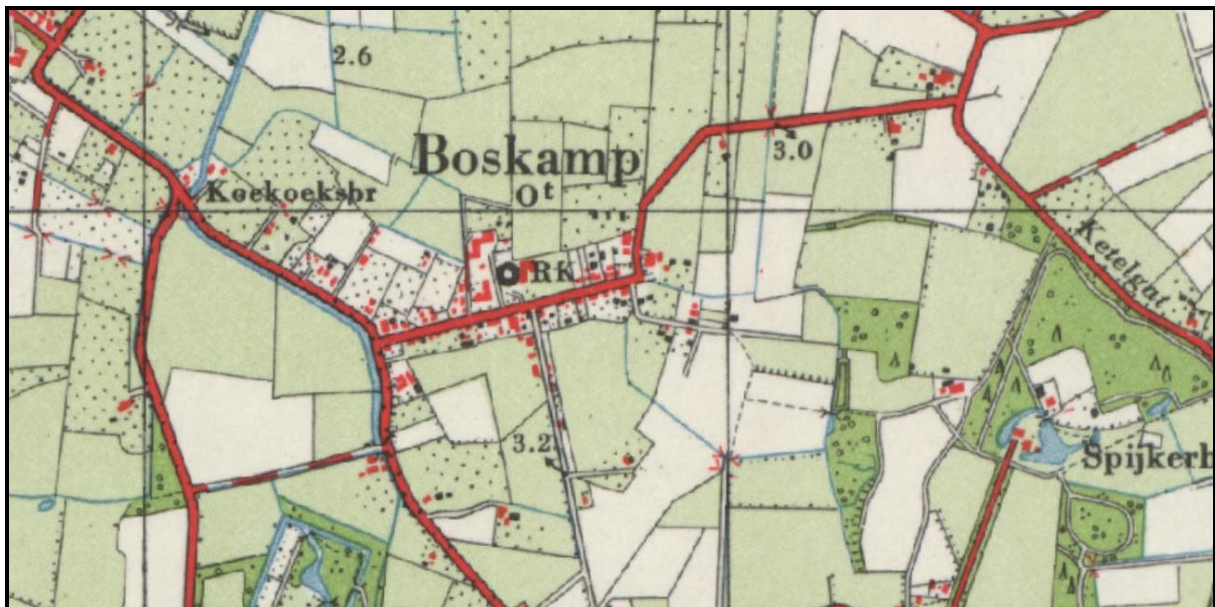
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Landschap en cultuurhistorie

Boskamp is ontstaan op dekzandgronden. Op deze gronden zijn relatief gezien grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat te zien. In de loop van de jaren zijn de verschillen steeds meer verdwenen omdat de gronden in gebruik genomen ten behoeve van bijvoorbeeld landbouw. Op de Boskamp heeft dit geleid tot het Oude Hoevelandschap. In dit landschap lagen de erven verspreid bij de kleine dekzandkopjes. De organische vormen van het landschap werden gevolgd. Zeker vroeger, was goed te zien dat het landschap gevormd werd door een kleinschalig landschapspatroom.



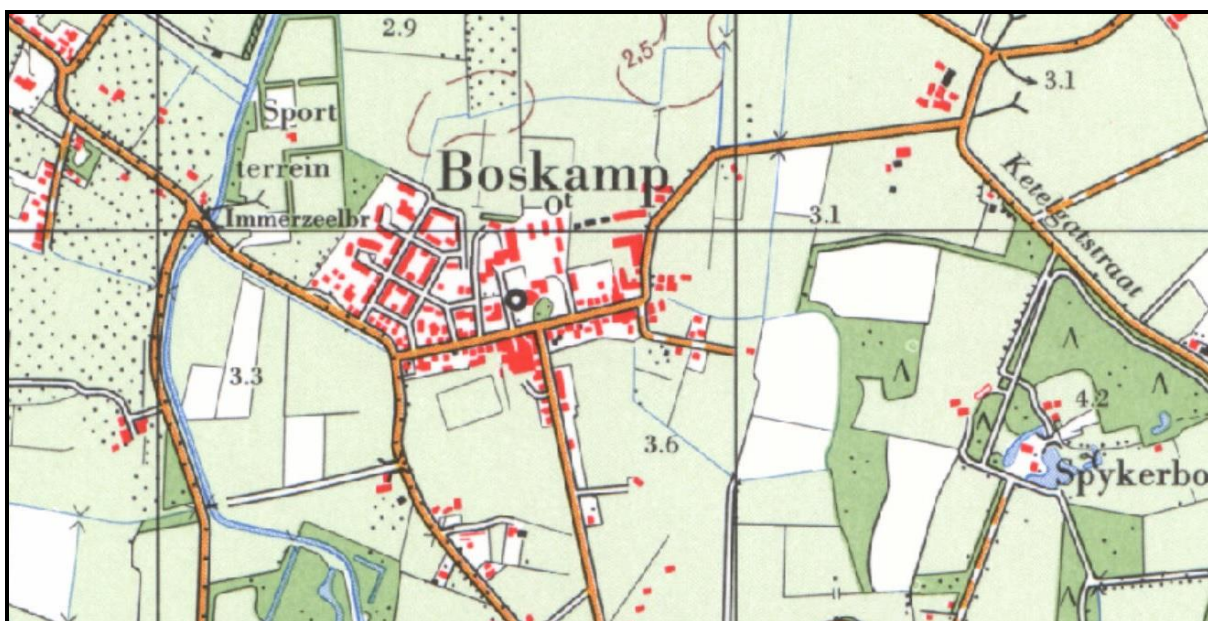
1945: Er is al bebouwing in Boschkamp (nu Boskamp), maar niet in het plangebied.



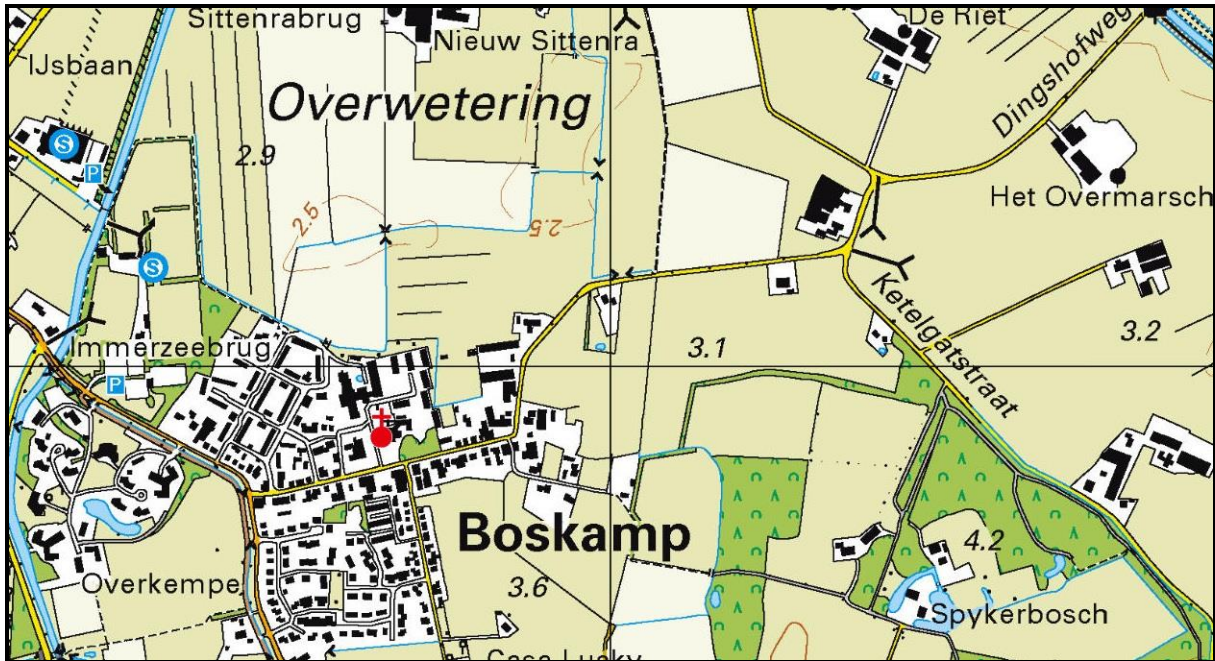
1956: Er ontstaat bebouwing in het plangebied.



1965: Er is een grote kippenschuur gebouwd.



1976: De tweede schuur is ook gerealiseerd.



2018: De huidige situatie

Op bovenstaande topografische kaarten (bron: www.topotijdreis.nl) is goed te zien dat Boskamp zich voornamelijk rondom de kerk ontwikkeld heeft. Door de herontwikkeling van het perceel aan de Boskamp 47 kan een mooie afronding van het dorp ontstaan en kunnen de landschapskenmerken worden versterkt.

2.2 Huidige situatie

De locatie bestaat uit een voormalige pluimveehouderij. Op het erf is een voormalige bedrijfswoning (met woonbestemming) en een tweetal schuren aanwezig. Een derde, kleinere schuur aan de westzijde van het perceel is reeds gesloopt. De bedrijfswoning blijft in de voorgenomen plannen gehandhaafd. De pluimveehouderij is enkele jaren geleden gestaakt. De zuidelijke schuur op het terrein doet dienst als caravanstalling. De noordelijke schuur is deels in gebruik als kringloopwinkel en deels in gebruik als aanhangerstalling.

Rond de bebouwing is sprake van grotendeels onverhard terrein bestaande uit weiland en tuin behorende bij de woning. Aan de straatzijde is sprake van enige verharding in de vorm van asfalt en straatwerk. De omgeving bestaat uit weiland, agrarische bedrijven en woningen.



Aanzicht van de twee schuren met daartussen de woning (bron: google earth).



Foto vanaf Boskamp met op achtergrond noordelijke schuur (kringloopwinkel).



Foto zuidelijke schuur (caravanstalling) met omliggende asfaltverharding



Foto, weilandje achter woning, noordelijke schuur op achtergrond.



Foto van de locatie van de reeds gesloopte schuur aan westzijde terrein.

2.3 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundig plan

Voor het plangebied is het van belang dat er een goede overgang plaatsvindt van het landelijk gebied naar het dorp. Door het plangebied te ontwikkelen wordt Boskamp aan de noordoost kant afgerond.

In het plangebied worden in totaal elf woningen gerealiseerd, vier vrijstaand, twee twee-onder-een-kap en drie starterswoningen. Met de verkaveling is er rekening mee gehouden dat in de toekomst eventueel het terrein ten westen van dit plan aangesloten kan worden op deze herontwikkeling. De woningen bestaan uit 1 of 2 lagen met kap.



Indicatieve verkaveling

Parkeren

Volgens de 'Beleidsregels voor parkeren' van de gemeente Olst-Wijhe geldt de volgende parkeernormen:

functie	eenheid	norm "centrum"	norm "rest beb. kom"	aandeel bezoek (aantal)	aantal woningen	aantal parkeerplaatsen
woning duur (vrijstaand)	woning	1,6	2,0	0,3	4	8
woning midden (half vrij)	woning	1,4	1,8	0,3	4	7,2
woning goedkoop (rijtje)	woning	1,25	1,6	0,3	3	4,8
					Totaal	20

In totaal zijn volgens de gemeentelijke beleidregels voor parkeren 20 parkeerplaatsen nodig. Er worden 10 parkeerplaatsen op eigen perceel gerealiseerd en 10 in het openbaar gebied. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Verkeer

Uitgaande van 7 verkeersbewegingen, per woning, per etmaal (bron: CROW), vinden er 77 verkeersbewegingen per etmaal plaats. Hiervan vindt 10% plaats tijdens de spits. Dit resulteert in 1 auto per 7,5 minuten. De extra verkeersintensiteit is voor de omliggende wegen geen enkel probleem.

Beeldkwaliteitsplan

In maart 2019 is door 'Ziel in architectuur' een beeldkwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling naar woningbouw van een gedeelte van de het agrarisch perceel, Boskamp 47. Dit beeldkwaliteitsplan geeft de kaders en richting aan de beeldkwaliteit van toekomstige woningbouw op de locatie. Dit plan is als Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan dit plan.



Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Nationaal beleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de geldende beleidsnota's gedateerd.

De visie is opgesteld met als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij.' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen moet toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

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

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van elf woningen mogelijk. In dit plan is



daarom geen sprake van een woningbouwlocatie en een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Na de eerste aanvulling van 1 oktober 2012 worden in het Barro 15 onderwerpen beschreven: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Plangebied

Het plan valt niet binnen één van de projecten benoemd in het Barro. Tevens is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel (12 april 2017)

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

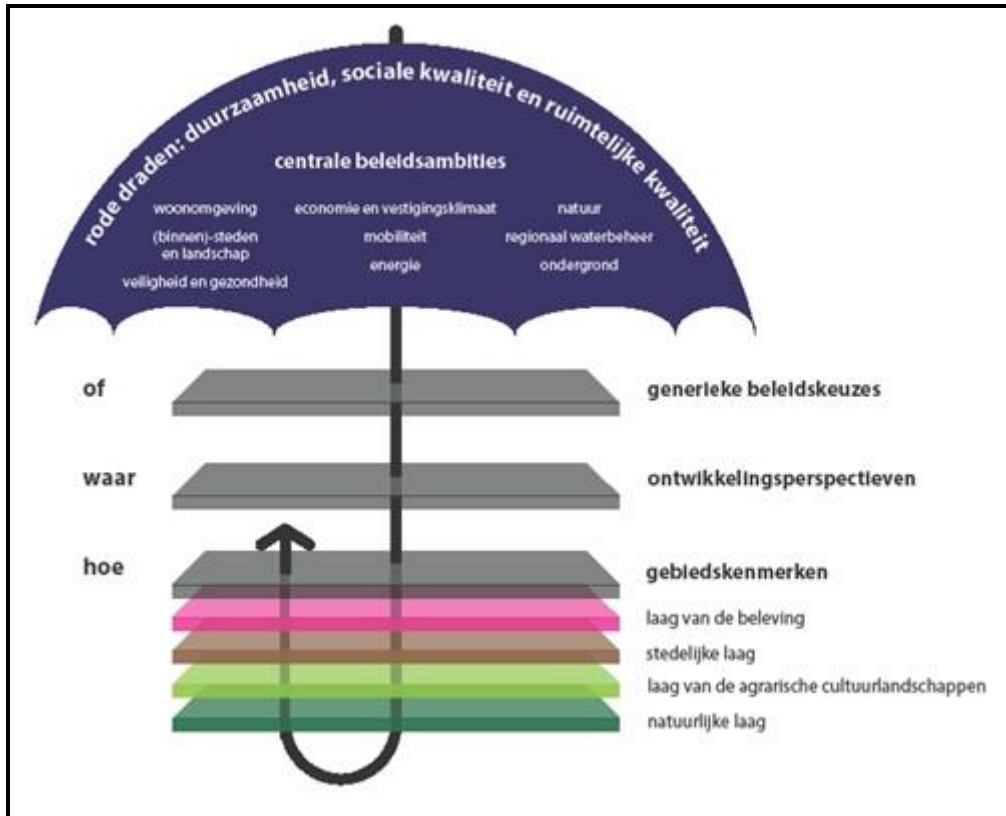
Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.



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

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



Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

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

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

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Salland Diep. In een boringsvrije zone bevinden zich beschermende bodemlagen tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken.

Onder Salland ligt een zoetwater voorraad die goed is beschermd door een aaneengesloten dikke kleilaag. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat onttrekkingen alleen worden toegestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is.

De aanduiding heeft geen gevolgen voor de onderhavige ontwikkeling.

Bij de afweging in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' blijkt dat met name het artikel 2.1.5



(Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing is. Daarnaast wordt de voorgenomen ontwikkeling tevens getoetst aan artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In het voorliggende geval wordt geen extra ruimtebeslag gelegd door bouwen en verhardten op de groene omgeving. Door uitvoering te geven aan het plan wordt een groot deel van de bestaande verharding verwijderd waarvoor in de plaats verspreide verharding terugkomt. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5, lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen moet onderbouwd worden dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk doordat bestaande landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt. Hierbij wordt het perceel omgevormd naar een woningbouwlocatie. De ontwikkeling voorziet in een verbetering van de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde voor de omgeving. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt aanzienlijk verbeterd. De aansluiting van het voornemen bij de geldende gebiedskenmerken komt in het vervolg van dit hoofdstuk aan de orde. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Voor het overige zijn er in het kader van de 'generieke beleidskeuzes' geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de - voor dat ontwikkelingsperspectief - geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Het plangebied is binnen de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangeduid met het perspectief Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken.

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.



Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk omdat aangetoond wordt dat er een lokale behoefte is aan het aantal woningen dat middels het plan mogelijk wordt gemaakt. Wanneer ingezet wordt op een diversiteit van woningen binnen het plangebied versterkt dit de kwalitatieve woningbouwvoorraad. Tevens wordt een groot deel verharding verwijderd door het plan mogelijk te maken. Dit komt ten goede aan het watersysteem.

Hoe - gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven wil de provincie verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken wordt verstaan: de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

Er worden vier lagen onderscheiden:

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt.

Het plangebied is gelegen in de natuurlijke laag Dekzandvlakte en ruggen. Dit landschap is na de ijstijd gevormd en wordt gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat. Op de hoger gelegen gronden staan vooral wintereiken en beukenbossen. Op de lager gelegen delen staan vooral berken, zomereikenbos en elzen. De ambitie is uitgesproken om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag functioneel en meer beleefbaar te maken. Dit kan door het aanleggen van een meer natuurlijk watersysteem en het beplanten met natuurlijke soorten. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De richting van het landschap speelt een belangrijke rol bij het vormen van nieuwe lijnen zoals bebouwing.

2. Laag van het agrarische cultuurlandschap

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden - en worden - gebracht.

Het plangebied is gelegen in het Oude Hoevenlandschap. Dit type landschap kenmerkt zich door de verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met grote essen bezet waren en nieuwe boeren ontwikkelingsruimte zochten. Deze ruimte werd vaak gevonden op kleine dekzandkopjes. Het Oude Hoevenlandschap kent dan ook dezelfde opbouw als het Essenlandschap maar is een stuk kleiner van schaal. In dit landschap staan vooral eiken en houtwallen. Ontwikkelingen mogen plaatsvinden wanneer er wordt voortgebouwd aan de kenmerkende structuren van het Oude Hoevenlandschap.

3. Stedelijke laag

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

Ontwikkelingen die vallen in het Informele trage netwerk moeten voorkomen dat zandwegen, wandel- en fietsroutes onderbroken worden. Waar het kan moeten ontwikkelingen bijdragen aan het creëren van nieuwe lange afstands-, wandel en fietsroutes. Ontwikkelingen die vallen in de laag Woonwijken 1955 - nu moeten bijdragen aan het op orde brengen van het onderhoud in de openbare ruimte. De groenstructuur moet nadrukkelijk onderdeel uitmaken van het plan. Het karakter van de wijk moet behouden blijven en herstructurering berouwt voort op bestaande kwaliteiten. Tot slot valt het plangebied in de laag Verspreide bebouwing. Binnen dit gebied moet een duidelijk onderscheid blijven bestaan tussen de voorkant-achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats.



4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de leefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving

Het plangebied ligt in de laag Donkerte. In dit gebied mogen alleen minimaal noodzakelijke verlichting worden aangebracht. Wanneer verlichting noodzakelijk is moet deze gericht worden zodat het licht zo min mogelijk verspreid. Tevens ligt het plangebied in de laag IJssellinie inundatieveld. Binnen deze laag is het van belang om de verschillende cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk te bewaren en waar het kan te versterken.

3.2.1 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De behoefte aan nieuwe woningen wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Op basis van de nieuwe afspraken over de woningbouwprogrammering (Regionale woonprogrammering West-Overijssel, april 2017) gaat de gemeente uit van een netto toevoeging van ongeveer 470 woningen in de komende tien jaar. Momenteel bedraagt de harde plancapaciteit 351 woningen. Dat betekent dat de harde plancapaciteit 75% bedraagt. Er is dus nog voldoende ruimte om plannen toe te voegen. Er zijn regionale afspraken gemaakt dat gemeenten woningbouwplannen vanaf 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied met gemeenten in de subregio afstemmen. In dit geval gaat het om de toevoeging van elf woningen en is regionale afstemming niet vereist.

Deze kleinschalige ontwikkeling past binnen de geldende woonafspraken. De uitgangspunten uit de omgevingsvisie zijn vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen in de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2017

De raad heeft op 4 december 2017 de nieuwe Structuurvisie Olst-Wijhe, namelijk 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vastgesteld.

Het doel / de speerpunten uit deze visie zijn:

1. Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen en mogelijkheden om te werken in en om de dorpen en buurtschappen.
2. Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit.
3. Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met de aantrekkelijke IJsselzone en 'IJsselfront Olst-Wijhe' als integrale gebiedsontwikkeling.
4. Versterken van toekomstbestendige landbouw en landgoederen en aandacht voor natuur- en landschapskwaliteiten.
5. Inzetten op het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op duurzame energie en energiebesparing in het kader van de energietransitie.
6. Samenwerken aan circulaire economie, aan vestigingsmogelijkheden voor lokale ondernemers en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.

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

De gewenste ontwikkeling voldoet ook aan het toekomstige beleid van de structuurvisie.



3.3.2 Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020

Sinds 1 januari 2016 is de Woonvisie 2016 - 2020 van kracht. Gekozen is voor een visie op hoofdlijnen die veel ruimte laat voor verdere inkleuring. Dat past in een veranderende tijd waar flexibiliteit en maatwerk gevraagd worden. Daarbij raakt het thema wonen eenieder en dat vraagt zeker en vooral in de uitwerking om een participatieve aanpak. Ook wil de gemeente met deze invulling goed inspelen op nieuwe ontwikkelingen en niet kiezen voor een strak maatpak, dat immers minder goed bij deze tijd past. Het is de uitdaging om soepel in te kunnen blijven spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen. De visie luidt: 'Wij willen een aantrekkelijke vitale woongemeente zijn met leefbare duurzame kernen'. Dit vertaalt zich in onder meer de volgende uitgangspunten:

- De gemeente streeft naar vitale kernen waar inwoners met plezier wonen. Daarvoor is de onderlinge noaberschap belangrijk, maar ook het initiatief van inwoners om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun woonomgeving.
- De gemeente heeft een rijke differentiatie aan woonmilieus en wat aansluit bij de lokale behoefte die per kern kan verschillen. Het bieden van maatwerk staat daarbij voorop.
- De gemeente heeft een gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit bij de behoefte en wensen van onze inwoners; de voorraad is zoveel mogelijk levensloop geschikt en het nieuwbouwprogramma ondersteunt de gewenste ontwikkeling van de bestaande voorraad.

De geplande ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten uit de Woonvisie Olst-Wijhe 2016 - 2020. Het voornemen voldoet aan het gemeentelijk beleid. Het beleid heeft geen invloed op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

3.3.3 Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid maakt onderdeel uit van de Nota ruimtelijke kwaliteit. Deze onderscheidt de klasse "Goed", "Linten" en "Extra". Tevens wordt onderscheid gemaakt tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Het plangebied is in zijn geheel gelegen in de klasse stedelijk gebied "Goed".

Voor het plangebied moet op basis van het welstandsbeleid rekening worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Variatie in kleur en materialen zijn toegestaan, mits er geen schreeuwerige, knallende kleuren worden toegepast en materialen die op een bedrijfsterrein thuishoren, zoals damwandprofiel of mastieken daken.
- De vorm en indeling van gevels volgt de functie van de ruimte erachter, dus bijvoorbeeld bij winkels glazen puien en bij slaapkamers kleine(re) ramen.
- Schuine daken worden afgedekt met pannen, riet, zink of sedum en dus geen singles, mastiek of kunststof.
- Dakkapellen zijn niet hoger dan 1,50 meter en niet breder dan ongeveer de helft van de gevelbreedte.
- Bijgebouwen passen bij het karakter van het erf, dus hout of steen op erven bij woningen.



3.4 Conclusie

Het voornemen voldoet aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het beleid heeft geen invloed op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.



Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

4.1.1 Inleiding

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 of ook wel Verdrag van Malta genoemd.

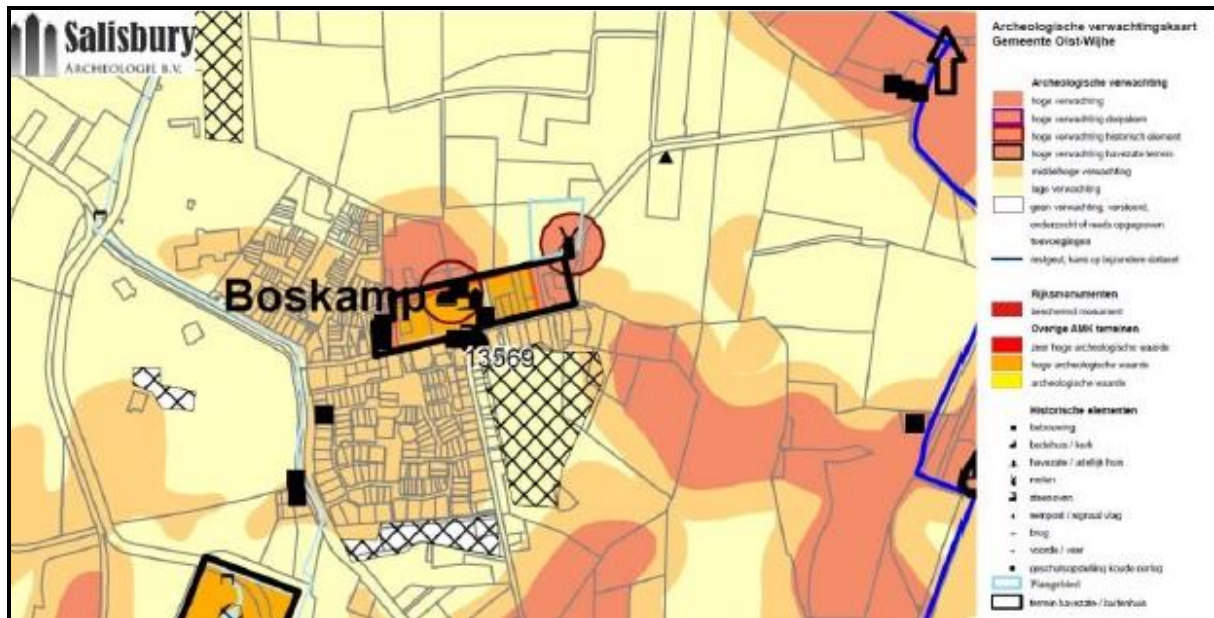
Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een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

4.1.2 Onderzoek

In juli 2018 is door Salisbury Archeologie een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd.

Doel van het bureauonderzoek is het verkrijgen van inzicht in bekende en te verwachten archeologische waarden in en in de omgeving van het plangebied. Op basis van de verkregen informatie wordt een archeologisch verwachtingsmodel voor het plangebied opgesteld. Hierin wordt beschreven of er archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn in het plangebied, wat de potentiële aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden zijn en of deze een bedreiging vormen voor het bodemarchief.

De gemeente Olst-Wijhe beschikt over een gemeentelijke archeologische beleidsadvies en verwachtingskaart.



Uitsnedebeleidsadvieskaart van de gemeente Olst-Wijhe

Op basis van de lage verwachting uit het bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat vervolgonderzoek in de vorm van boringen of proefsleuven weinig toegevoegde waarde heeft. In overeenstemming met het bevoegd gezag wordt derhalve geadviseerd om het gebied vrij te geven voor de geplande ingreep.

4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie is geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

Ook voor vrijgegeven plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 2 Archeologisch onderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maken van de bodem heeft zij 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 moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan 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 wijzigingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een plan.

4.2.2 Onderzoek

In 2018 is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied met als doel een indruk te verkrijgen over eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin).

De bodemonderzoeksstrategie is opgesteld conform de geldende NEN normen en protocollen. De veldwerkzaamheden en laboratorium werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de actuele beoordelingsrichtlijn en accreditatieschema.

Vooronderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie in gebruik is als wonen met caravanstalling en een kringloopwinkel. In het verleden is de locatie in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn verspreid over de locatie 3 ondergrondse brandstoftanks aanwezig (geweest). Het onderzoeksterrein is deels voorzien van een asfalt verharding en deels onverhard. De aanwezige stallen zijn voorzien van asbestverdachte dakbedekking. De noordelijke schuur is voorzien van dakgoten echter loopt het water uit op het maaiveld. De zuidelijke schuur is niet voorzien van dakgoten.

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit matig fijn tot matig grof zand tot een diepte van 3,0 m-mv (maximale boordiepte). Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,5 m-mv. Tijdens het veldwerk zijn ter plaatse asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen. Verder zijn er geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Dit maakt de gehele onderzoekslocatie verdacht voor de aanwezigheid van asbest in de bodem.



Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond:

In de grond worden voor geen van de geanalyseerde parameters verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond.

Grondwater:

In het grondwater worden voor barium en nikkel verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

- Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in het grondwater van deellocatie C overschrijdingen van de streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. Daarnaast is asbestverdacht materiaal aangetroffen en is onder de asfaltverharding voor de zuidelijke schuur asbestverdacht puin aangetroffen.
- De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie ter plaatse van deellocatie C, is derhalve verworpen. Er heeft nog geen volledig onderzoek conform NEN5740 plaats gevonden ter plaatse van de (voormalige) ondergrondse brandstoftanks (deellocaties A en B). Voorts maakt asbestonderzoek geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek. De locatie is ter plaatse van afwaterende daken en hemelwaterafvoeren op onverhard maaiveld aangemerkt als verdacht voor het voorkomen van asbestverontreiniging. Monsterpunt 18 (2 stukjes asbestverdacht plaatmateriaal) en de puinlaag onder de asfaltverharding zijn aangemerkt als verdacht voor het voorkomen van asbest.

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is in maart 2019 door Lycens een verkennend en nader asbestonderzoek op basis van de NEN5740 en NEN5707 uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- ter plaatse van de ondergrondse tank ten noordoosten van de noordelijke schuur in de ondergrond sprake is van een matige verontreiniging met minerale olie. De omvang wordt geschat op circa 5 m³. De verontreiniging is voor 1987 ontstaan waardoor de zorgplicht niet van toepassing is. De verontreiniging vormt een belemmering voor de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen);
- de plaatselijk aanwezige puinlaag asbest bevat in gewogen concentraties welke de interventiewaarde cq. hergebruiksnorm voor asbest overschrijdt. Aangezien de puinlaag sinds minimaal 1977 op de locatie aanwezig is, is de zorgplicht niet van toepassing;
- sprake is van drie druppelzones waarbij de bodem asbesthoudend is. Beide druppelzones aan de noordelijke schuur bevatten asbest in gewogen concentraties boven de interventiewaarde cq. hergebruiksnorm. De druppelzone aan de zuidelijke schuur bevat asbest in gewogen concentraties kleiner dan de interventiewaarde cq. hergebruiksnorm. Voor alle druppelzones geldt dat het moment van ontstaan van de verontreiniging niet kan worden vastgesteld. De bodemkwaliteit ten aanzien van asbest vormt een belemmering voor de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen);
- de bodem ter plaatse van het asbestverdachte terreindeel ten zuidwesten van de zuidelijke schuur asbest bevat in gewogen concentraties welke al dan niet de interventiewaarde cq. hergebruiksnorm voor asbest overschrijden. De herkomst hiervan is te relateren aan het voormalige (puin)pad waardoor de zorgplicht niet van toepassing is;
- de aangetoonde bodemkwaliteit ter plaatse van de overig onderzochte deellocaties geen belemmering vormt voor de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

In verband met de aangetoonde asbestverontreinigingen verspreid over het terrein en de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen met puin dient formeel geadviseerd te worden om nader asbestbodemonderzoek te verrichten op het terrein. Aangezien de bron (pad) en daarmee de omvang bekend is, wordt geadviseerd de puin(houdende) laag onder het asfalt te saneren. Overwogen kan worden om alsnog nader onderzoek op het onverdachte terreindeel te verrichten. Op basis hiervan kunnen de saneringsmaatregelen en kosten worden afgeleid.

Het uitvoeren van nader onderzoek naar de verticale verspreiding van de olieverontreiniging ter plaatse van tank A wordt niet zinvol geacht. Tijdens het hersaneren van de tank dient de aangetoonde bodemverontreiniging eveneens gesaneerd te worden. Geadviseerd wordt om de exacte ontgravingscontouren op dat moment door de milieukundig begeleider vast te laten stellen waardoor aanvullend onderzoek nu niet zinvol wordt geacht.

Hoewel ter plaatse van de druppelzone aan de zuidelijke schuur geen asbest in concentraties boven de interventiewaarde cq. hergebruiksnorm is aangetoond wordt geadviseerd om betreffende druppelzone gelijktijdig met de druppelzones langs de noordelijke schuur te saneren. Langs de noordelijke schuur is in de druppelzones immers sprake van een overschrijding van de interventiewaarde cq. hergebruiksnorm waardoor sanering noodzakelijk is in het kader van de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) en/of het toekomstige gebruik van de locatie.

Omdat zowel de aangetoonde verontreinigingen met asbest als de aangetoonde (matige) verontreiniging met minerale olie ter plaatse van tank A een belemmering vormt voor de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) dient voorafgaand aan de herontwikkeling van de locatie bodemsanering verricht te worden. Voorafgaand aan de sanering dient een saneringsplan opgesteld en ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Dit kan middels een BUS-melding waarvoor de proceduretijd vijf weken bedraagt. Na het aflopen van de proceduretijd kan na het indienen van de benodigde meldingen gestart worden met de sanering. De sanering dient uitgevoerd te worden door een BRL SIKB 7000 erkende aannemer en milieukundig begeleid te worden door een BRL SIKB 6000 erkend bureau.

Voor de asbestverontreiniging in puin geldt dat de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Asbestverwijderingsbesluit niet van toepassing zijn. Als gevolg hiervan is de erkenningsregeling Kwalibo eveneens niet van toepassing. Hierdoor bestaat er geen verplichting om de werkzaamheden ten aanzien van het saneren van het asbesthoudende puin uit te laten voeren door een BRL SIKB 7000 erkend bedrijf en/of milieukundig te laten begeleiden door een BRL SIKB 6000 erkend bureau. Aangezien voor diverse overige verontreinigingen echter reeds een BUS-melding wordt opgesteld en de saneringswerkzaamheden hiervoor plaatsvinden onder de genoemde beoordelingsrichtlijnen wordt geadviseerd om de sanering van het asbesthoudende puin onderdeel uit te laten maken van betreffende saneringswerkzaamheden.

Vrijkomend asfalt komt in aanmerking voor hergebruik aangezien is gebleken dat betreffend materiaal niet teerhoudend is.

Verder dienen de momenteel nog aanwezige brandstoftanks (opnieuw) gesaneerd te worden waarbij deze door een erkende tanksaneerder worden verwijderd en afgevoerd worden naar een erkende verwerker. Geadviseerd wordt deze saneringswerkzaamheden gelijktijdig uit te voeren met de bodemsaneringswerkzaamheden ter plaatse van tank A.

Nadat sanering heeft plaatsgevonden en de belemmerende verontreinigingen alsmede de ondergrondse tanks zijn weggenomen vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning en/of het (toekomstige) gebruik van de locatie.

De gestelde hypothese dat tanklocatie A als verdacht kan worden aangemerkt ten aanzien van olieproducten is op basis van de aangetoonde licht tot matig verhoogde gehalten in en rondom de tank juist gebleken. Voor tank B geldt dat de hypothese verdacht niet juist is aangezien in en rondom de tank geen verhoogde gehalten aan olieproducten zijn aangetoond.

De gestelde hypothese dat de afzonderlijk onderzochte deellocaties ten aanzien van de parameter asbest in bodem als verdacht kunnen worden aangemerkt is juist gebleken. Ter plaatse van alle deellocaties is analytisch vastgesteld dat sprake is van asbesthoudend materiaal in de bodem.

4.2.3 Conclusie

Initiatiefnemer gaat saneren om de belemmerende verontreinigingen alsmede de ondergrondse tanks weg te nemen, zodat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de realisatie van de woningen.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek ingevoegd bij dit plan.



4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het plan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een plan geldt niet indien in dat plan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

4.3.2 Onderzoek

In juni 2018 is door Adviesbureau VOBRU een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de realisatie van de woningen.

Op de Dingshofweg heerst een snelheidsregime van 60 km/uur, waarbij in de directe omgeving van het plangebied het snelheidsregime wijzigt in 30 km/u ter plaatse van de komgrens. Deze snelheid is eveneens van toepassing op de Boskamp, welke één verkeersweg vormt met de Dingshofweg. In kader van artikel 75 lid 3 Wgh1 valt het binnenstedelijk bouwplan binnen de zone van de Dingshofweg.

Het gedeelte van het wegvak Boskamp met een wettelijk snelheidsregime van 30 km/u valt buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. In kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het wegvak van 30 km/u en 60 km/u beoordeeld als zijnde één wegvak.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij alle woningen lager is dan de voorkeurswaarde van Lden 48 dB, waarbij een geluidluwe gevel en buitenruimte aanwezig is.

In het rapport is vermeld dat de geluidsreductie van een standaardgevel van een woning met kierdichting en dubbelglas zeker 20 dB bedraagt wat impliceert dat bij een geluidbelasting van Lden 53 dB (exclusief aftrek art. 110g Wgh) de binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd in de geluidgevoelige ruimten (woonkamer, keuken en slaapkamers).

De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt Lden 35 dB. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de binnenwaarde ruimschoots is gewaarborgd en geen nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht naar de karakteristieke gevelwering van de nieuwbouw woningen.

Geconcludeerd kan worden dat gezien de berekende geluidbelasting en aanwezigheid van geluidluwe gevels en buitenruimte sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

In kader van de Wet geluidhinder is geen belemmering aanwezig voor realisatie van het bouwplan. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 5 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen / klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.



4.4.2 Onderzoek

In voorgaande paragraaf is een lijst met voorbeelden van categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde voorbeelden (slechts elf woningen), draagt het voorliggend project 'in niet betekende mate' aan de luchtverontreiniging.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.5 Geur

Vaste afstandseis

Voor de melkrundveehouderij aan de Boskamp 54 geldt een vaste afstand van 100 meter tot woningen binnen de bebouwde kom. Als de ontwikkelingen in het plangebied doorgaan moet voor dit plangebied gezien de ligging van de locatie en de dichtheid van de woningen worden uitgegaan van afstanden voor de bebouwde kom. Als deze afstand vanuit de meest nabijgelegen hoekpunt van het agrarisch bouwblok van de Boskamp 54 wordt ingetekend valt het hele plangebied binnen de 100 meter. Als dit uitgangspunt verder wordt aangehouden zou vanwege deze afstandseis het plan niet mogelijk zijn.

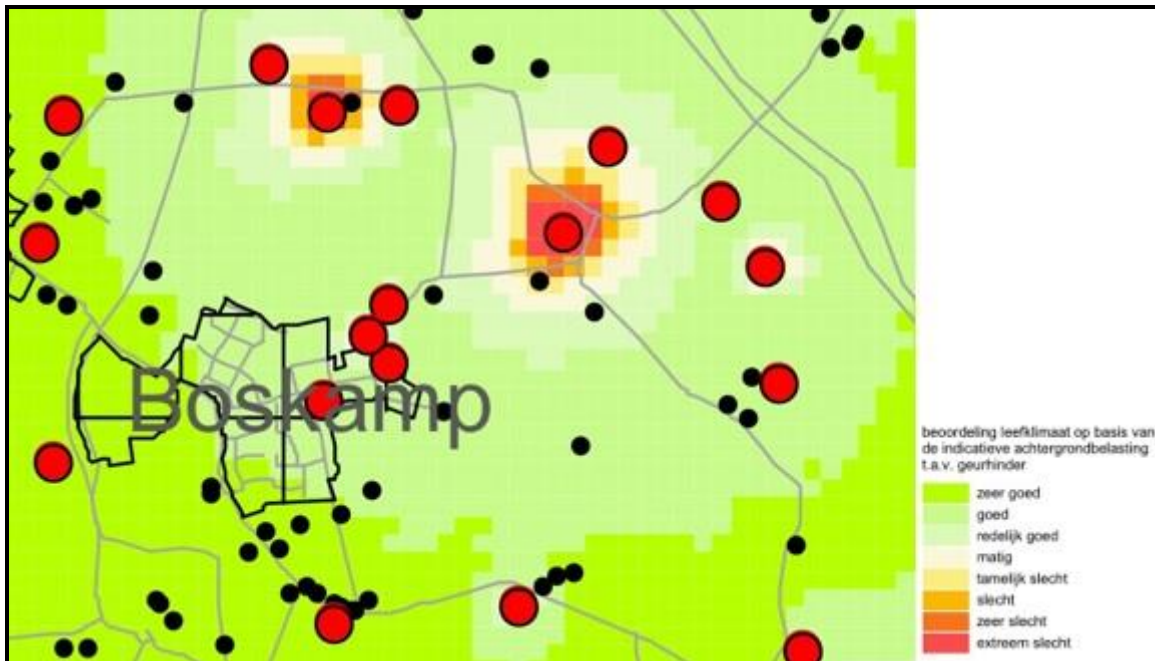
De melkrundveehouderij aan Boskamp 54 wordt echter al in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt door de al bestaande woningen aan de Boskamp 45 en 47. Dit moet nader worden uitgewerkt om te bepalen welk deel van het perceel van de melkrundveehouderij aan Boskamp 54 nog werkelijk gebruikt kan worden bij een verandering van dit bedrijf in de huidige situatie. Daarbij moet onder andere worden uitgezocht of het gehele pand aan de Boskamp 45/45a een geurgevoelig object is als dat niet het geval is moet worden uitgezocht welk deel in gebruik is als woning. Op basis daarvan kan dan bepaald worden op welke afstand het bouwvlak voor de nieuwe woning die het dichtst bij deze melkrundveehouderij komt te liggen moet worden gerealiseerd. Deze nieuwe woning mag niet dichterbij het deel van het bouwblok van de melkrundveehouderij aan Boskamp 54 liggen dat nog werkelijk gebruikt kan worden voor uitbreiding van deze melkrundveehouderij. Hieronder is een schets bijgevoegd om aan te geven hoe dit ongeveer werkt. Alleen het gearceerde pand Boskamp 45 is daarbij als geurgevoelig object beschouwd. Uitgaande van de schets mag binnen de blauwe cirkel geen nieuwe woning worden gebouwd. Nader onderzoek moet duidelijk maken of dit daadwerkelijk zo is.



Cumulatieve geurhinder

Volgens de kaart geurhinder oktober 2009 is sprake van een matig tot redelijk goed leefklimaat goed leefklimaat.

Uitsnede kaart:



Op deze kaart zijn aan de Boskamp 47 en Dingshofweg 1 nog veehouderijen gevestigd met dieren met een geuremissiefactor. In 2011 zijn de omgevingsvergunningen voor het houden van dieren voor de Boskamp 47 en Dingshofweg 1 ingetrokken. Door deze ontwikkelingen is het leefklimaat verbeterd.

Ook de veehouderij aan de Dingshofweg 3b is van een grootschalige zeugenhouderij (> 500 zeugen) omgezet naar een bedrijf waar rundvee- en paardenhouderij waar nog wel dieren met een geuremissiefactor worden gehouden maar wel veel minder (namelijk 51 vleesstieren en overig vleesvee).

Het bedrijf ten noorden van het plangebied aan de Kleistraat 36, een varkenshouderij, is sinds 2009 wel uitgebreid.

De beoordeling van de Cumulatieve geurhinder kan op 2 manieren verder worden opgepakt.

1. Gedetailleerder uitzoeken of de geurbelasting door de varkenshouderij aan de Kleistraat 36 is toegenomen. Zo ja, dan moet alsnog ook het onderzoek bij punt 2 worden uitgevoerd.
2. Een nieuwe cumulatieve geurberekening laten uitvoeren waar alle veehouderijen binnen 2 km van het plangebied in zijn meegenomen.

Met betrekking tot het aspect geur is het een en ander nog nader uitgewerkt. Hiervoor is in september 2019 door Kragten een nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd om te beoordelen of kan worden uitgesloten dat er sprake is van inbreuk op de milieurechten van bestaande veehouderijen en of de planontwikkeling geen inbreuk veroorzaakt op de planologische geurruimte van de bestaande veehouderijen. Tevens is onderzocht of ter plaatse van de planontwikkeling een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als gevolg van de voorgrond- en achtergrondgeurbelasting.

Hieruit blijkt:

Vergunde en planologische rechten Boskamp 54

Op basis van voorliggende onderzoek wordt geconcludeerd dat de realisatie van de herontwikkeling

van het Van Bavelgem terrein in Boskamp in het huidige voor ogen plangebied geen inbreuk maakt op de milieurechten van de veehouderij aan Boskamp 54 omdat al sprake is van een overbelaste situatie. Vanuit planologisch oogpunt vormt de ontwikkeling van het plan eveneens geen inbreuk op de planologische geurruimte van de veehouderij aan de Boskamp 54.

Vergunde en planologische rechten Kleistraat 36-38

De berekende voorgrondgeurbelasting bedraagt $2,3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ ter plaatse van de rand van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de norm van $3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dan de planontwikkeling geen inbreuk maakt op de vigerende milieurechten (op basis van de ontwerp-beschikking, d.d. 24-04-2019) van de veehouderij aan de Kleistraat 36-38.

Uit de berekeningen blijkt dat de vergunde geuremissie van 57.120 OU_E kan doorgroeien tot 59.690 OU_E . Waarbij ter plaatse van de reeds bestaande woning aan de Kleistraat 44 nog net kan worden voldaan aan de geurnorm van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Op basis van deze maximale geuremissie voor de veehouderij aan de Kleistraat 36-38 bedraagt de geurbelasting ter plaatse van de grenzen van het plangebied ten hoogste $2,4 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Ter plaatse van de bouwvlakken binnen het plangebied bedraagt de geurbelasting eveneens ten hoogste $2,3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling geen inbreuk maakt op de planologische gebruiksmogelijkheden van de veehouderij aan de Kleistraat 36-38.

Vergunde en planologische rechten Dingshofweg 3b

Gezien de afstand tot het plan, de vergunde geuremissie en overige woningen in de omgeving van de genoemde veehouderijen is op basis van de vigerende vergunning geen relevante geurbelasting te verwachten bij het plangebied. Van aantasting van vergunde geurrechten zal in dit geval geen sprake zijn. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande milieurechten niet worden beperkt door de planontwikkeling.

Uit de berekeningen blijkt dat de vergunde geuremissie van 1.815 OU_E kan doorgroeien tot 8.100 OU_E . Waarbij ter plaatse van de reeds bestaande woning aan de Dingshofweg 4 nog net kan worden voldaan aan de geurnorm van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Op basis van deze maximale geuremissie voor de veehouderij aan de Dingshofweg 3b bedraagt de geurbelasting ter plaatse van de grenzen van het plangebied ten hoogste $0,6 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling geen inbreuk maakt op de planologische gebruiksmogelijkheden van de veehouderij aan de Dingshofweg 3b.

Woon- en leefklimaat

De berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Kleistraat 36-38 bedraagt ter plaatse van het plangebied ten hoogste $2,3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Derhalve is de milieukwaliteit ten gevolge van de voorgrondgeurbelasting kwalificeren als 'goed'. Ten gevolge van de veehouderij aan de Dingshofweg 3b bedraagt de voorgrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied ten hoogste $0,1 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Derhalve is de milieukwaliteit ten gevolge van de voorgrondgeurbelasting kwalificeren als 'zeer goed'.

De achtergrondgeurbelasting is berekend door alle, als relevant geziene, intensieve veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer mee te nemen. Uit de berekende geurbelasting en de Milieukwaliteitseisen voor concentratiegebieden uit Handreiking Wet geurhinder en veehouderij blijkt dat de achtergrondconcentratie in het plangebied tussen de 0 en $3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting ter plaatse van de herontwikkelingslocatie is derhalve te kwalificeren als 'zeer goed'.

De veehouderij aan de Boskamp 54 heeft enkel VA-dieren, hiervoor is geen geuremissiefactor vastgesteld waardoor niet berekend kan worden wat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied is. Beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van de "Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij – Aanvulling: Bijlagen 6 en 7" d.d. 1 mei 2007 is derhalve niet mogelijk. De dichtstbijzijnde bebouwing van het plangebied liggen op circa 85 meter ten opzichte van de stallen van de veehouderij aan de Boskamp 54. Bestaande woningen (GGO's) liggen op kortere afstand van de veehouderij, vanaf 35 meter voor woningen gelegen binnen de bebouwde kom. Voor zover bekend zijn er geen klachten van geurhinder. Daarnaast biedt de Wet geurhinder en veehouderij de mogelijkheid om afstanden die gehanteerd zijn voor veehouderijen met VA-dieren tot woningen binnen de bebouwde kom middels een verordening te halveren tot 50 meter. Deze mogelijkheid zal de wet niet bieden indien geen sprake zou zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Op basis

hiervan is het zeer aannemelijk dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 6 Geur toegevoegd aan dit plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.6.2 Onderzoek

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



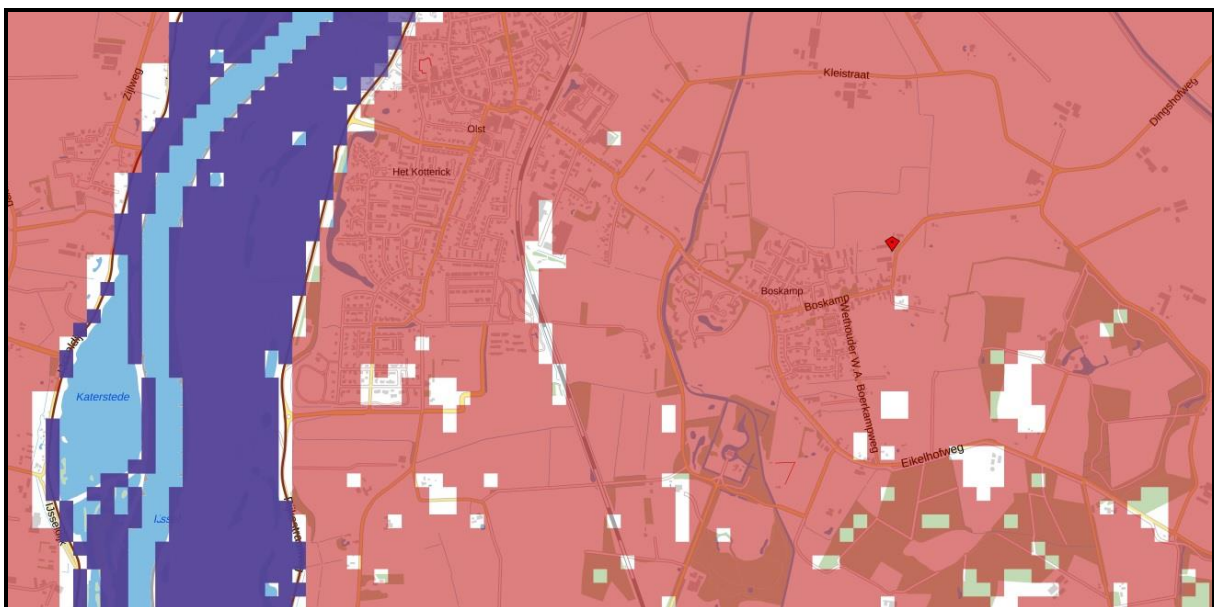


Uitsnede risicokaart

Uit de kaart blijkt dat het plangebied binnen de effectafstand van de ammoniakkoelinstallatie van Hogeslag aan de Industrieweg in Olst ligt. Deze contour heeft een straal van circa 1.500 meter. De contouren van de ammoniakkoelinstallatie(s) van Grolleman (ook aan de Industrieweg) zijn kleiner. In de meest ongunstige situatie geldt voor het groepsrisico van een ammoniakkoelinstallatie een afstand van 400 meter. De afstand van beide bedrijven aan de Industrieweg en het plangebied is groter dan 1.000 meter. Er zijn geen EV beoordelingen nodig vanwege de ammoniakkoelinstallatie(s) aan de Industrieweg in Olst.

Tevens blijkt uit de kaart dat er ten oosten van het plangebied een buisleiding = een hoge druk aardgasleiding loopt. Uit de gegevens op de risicokaart blijkt dat de buisleiding een diameter heeft van 6 inch en een druk van 40 bar. Een dergelijke buisleiding heeft een invloedsgebied van 70 meter. het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied, er hoeft dus geen berekening van het groepsrisico plaats te vinden.

Het plangebied is niet aangewezen als 'overstromingsgebied'. In de planvorming hoeft geen rekening gehouden te worden met de mogelijkheid van overstroming. De met rood aangegeven gronden op onderstaande afbeelding zijn beschermd tegen een overstroming.



4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de plannen

4.7 Milieu(hinder)

4.7.1 Algemeen

Milieuzonering

De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een handreiking van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Bij het mogelijk maken van milieugevoelige functies (zoals woningen) kan op basis van die handreiking op hoofdlijnen bepaald worden welke afstand in acht moet worden genomen tot milieubelastende functies (zoals bedrijven). Het gaat om richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Wanneer aan de afstandsnormen wordt voldaan, is in beginsel sprake van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

Ter voorbereiding op de transformatie is de zonering gehanteerd uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Uitgangspunt hierbij is dat de in het plangebied toegestane gevoelige functies niet tot gevolg mogen hebben dat bestaande milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied onevenredig worden belemmerd.

Om dat te bepalen is beschouwd in hoeverre milieuhinder kan optreden bij milieugevoelige functies binnen het plangebied, vanwege toegestane bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen.

Onder milieugevoelige functies worden woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. begrepen.

In de VNG-publicatie zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan. In de publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dat rechtvaardigt kan een lagere omgevingskwaliteit worden nagestreefd dan die in een rustige woonwijk. In onderhavige transformatie worden de kleinere richtafstanden voor een gemengd gebied aangehouden.

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.7.2 Onderzoek

Voor het bepalen in hoeverre de nieuwe woonbestemming vanuit milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).



De gronden met een paarse kleur op bovenstaande afbeelding hebben de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om bedrijven te vestigen die maximaal in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten vallen die behoort bij het bestemmingsplan. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' hanteert voor categorie 2 bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies een minimale afstand van 30 meter wanneer het gebied wordt aangemerkt als rustige woonwijk. Daarnaast moet nog rekening gehouden worden met eventuele vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Wanneer het gebied wordt aangemerkt als gemengd gebied kan de minimale afstand van 30 meter worden verkleind naar een minimale afstand van 10 meter.

Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, zijn er in de omgeving agrarische bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en woningen aanwezig. Hierdoor is er sprake van een gemengd gebied. De kortste afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf is circa 17,5 meter. Er wordt dus voldaan aan de minimale afstand van 10 meter.

4.7.3 Conclusie

De realisatie van de woningen vormen vanuit het aspect 'milieuzonering' geen belemmering. De aanwezige bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de woningen.

4.8 Natuur

4.8.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen.

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden.

Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).

Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).

Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.



Voor onderhavig project is het uitvoeren van een 'Nee, Tenzij'-toets niet nodig omdat er geen wijziging in de bestemmingsplannen plaatsvindt en het plangebied buiten de begrenzing van het NNN ligt.

4.8.2 Onderzoek

In juni 2018 heeft Eco Reest een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd om een beeld te krijgen van de aanwezige habitats en de voorkomende beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse van het plangebied.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is gelegen ten oosten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken. De afstand tussen de onderzoekslocatie en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 2 kilometer. Gelet op de afstand tot het gebied, de kernopgave van het gebied en de aard van de geplande ingreep is er geen onderzoek in het kader van gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming nodig.

Soortbescherming

Er zijn geen beschermde soorten vaatplanten aangetroffen. Gelet op de eigenschappen van het plangebied worden dergelijke beschermde soorten ook niet verwacht in het plangebied.

Er zijn op en rond het onderzoeksterrein diverse vogelsoorten waargenomen. Het betreffen diverse foeragerende boerenzwaluwen boven het weiland en verder onder andere huismussen (vooral rond de woning), spreuuwen en merels. Ter plaatse zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Er is geen sprake van vrijstaande bomen of bosschages van voldoende omvang om dienst te kunnen doen als jaarrond beschermde nestlocatie. Voorts zijn de te slopen schuren niet geschikt als nestlocatie voor soorten als huismussen en gierzwaluwen die gebruik maken van gebouwen als nestlocatie.

Er zijn geen sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren.

In de omgeving van het plangebied zijn in de NDFF waarnemingen bekend van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laativlieger. Verblijfplaatsen van deze of andere gebouw bewonende soorten worden ter plaatse niet verwacht.

Er zijn geen amfibieën of reptielen waargenomen. Gelet op de aard van de onderzoekslocatie (ontbreken van geschikte groenstructuren en zonplaatsen) wordt het voorkomen van reptielen ter plaatse van het plangebied uitgesloten.

Omdat er in het plangebied geen permanent watervoerende elementen aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van vissen worden uitgesloten.

Er zijn geen algemene diersoorten uit de overige soortgroepen aangetroffen. Zeldzame, beschermde of Rode Lijstsoorten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Belangrijke reden hiervoor is dat ter plaatse geen geschikt habitat aanwezig is voor deze soorten.

Stikstof

Ten behoeve van stikstof-gerelateerde effecten is in september 2019 door SAB onderzoek gedaan of sprake is van een negatief effect op het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied Uiterwaarden IJssel. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake van een significant negatief effect op het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied Uiterwaarden IJssel.

Het voorgenomen plan is betreffende het aspect natuurwaarden, in relatie tot wet- en regelgeving, uitvoerbaar.

4.8.3 Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 7 Natuurtoets en Bijlage 8 Notitie stikstof toegevoegd aan dit plan.

4.9 Klimaat en energie

Om de klimaatverandering tegen te gaan, heeft het Rijk ingezet op een energiebesparing van 2% per jaar. Daarnaast moet 20% van de gebruikte energie in 2020 duurzaam zijn en zal de uitstoot van broeikasgassen gereduceerd moeten zijn met 30% (ten opzichte van 1990). Om dit structureel te bereiken, zetten gemeenten, provincies en het Rijk zich in op verschillende vlakken.

De nieuw te bouwen woningen wordt conform de EPC-norm gerealiseerd.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.10.1 Algemeen

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht moet het bevoegd gezag zijn eventuele keuze om géén m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.10.2 Onderzoek

In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en wanneer dit het geval is of voldaan kan worden aan de drempelwaarden die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit m.e.r. omdat de bebouwde oppervlakte nadat de ontwikkeling plaatsgevonden heeft niet toeneemt. Voor deze ontwikkeling hoeft daarom geen aanmeldnotitie opgesteld te worden en hoeft er tevens geen m.e.r.-procedure doorlopen te worden. Tevens blijkt uit de andere onderzoeksaspecten uit de ruimtelijke onderbouwing dat er geen milieueffecten te verwachten zijn.

4.10.3 Conclusie

Voor het planvoornemen hoeft derhalve geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen.

4.11 Conclusie

Zoals bij voorgaande paragrafen blijkt zijn er geen milieuaspecten die een belemmering zijn om de woningen te realiseren.

Hoofdstuk 5 Waterhuishouding

5.1 Watertoets

5.1.1 Algemeen

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van deze eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zouden mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van deze 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 wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

5.1.2 Onderzoek

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. Op 22 november 2018 is door EDOK-RO de watertoets uitgevoerd.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan elf wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². 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 onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddelde overschrijdingskans van 1/1000 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

Voor de dijkkring 'Salland' geldt dat er ter hoogte van het plangebied Boskamp er sprake is van minder overstromingsrisico dan de delen van de dijkkring in de richting van Wijhe en Zwolle. Dat betekent dat er bij een eventuele overstroming in het gebied voldoende tijd aanwezig is voor de verschillende bevolkingsgroepen om zich op basis van zelfredzaamheid te redden. Indien noodzakelijk kan bij een maximale overstroming van 2 meter naar de tweede woonlaag worden gevluht (de zogeheten verticale evacuatie).

De gemeente Olst-Wijhe heeft een rampenplan. Onderdeel daarvan is "Hoe te handelen bij een overstroming". Er wordt ook voorlichting gegeven zodat de bewustwording over de gevaren bij burgers groeit. Zo weten mensen wat ze kunnen doen in geval van nood. Alle inwoners zijn/worden daarover geïnformeerd.



Hoofdstuk 6 Kabels en leidingen

In het plangebied of directe omgeving bevinden zich geen ondergrondse of bovengrondse leidingen die ruimtelijk relevant zijn. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen.



Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, gaat een plan vergezeld van een toelichting, waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Het uitvoeren van het plan heeft mogelijk financiële gevolgen. Deze gevolgen komen voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid hoeft derhalve niet te worden aangetoond. Er wordt een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer afgesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een plan zijn door de wetgever geregeld. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Het betreft een ontwikkeling op slechts enkele percelen, die passend zijn binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het onderhavig plangebied is gering van omvang en de ruimtelijke consequenties zijn beperkt. Tevens raakt het plan geen (beleids)belangen van ketenpartners, zoals de provincie of het waterschap.

Overleg

Gezien de geringe omvang van het onderhavige plan is van het maken van een voorontwerp afgezien en is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, met de mogelijkheid tot het eventueel indienen van zienswijzen.

De naaste burens en de omgeving zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van de voorgenomen plannen.

Ook wordt het plan voorgelegd aan de overlegpartners in het kader van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Van de te doorlopen procedure en daaraan verbonden ter inzage termijn wordt openbare kennisgeving gedaan volgens de wettelijk voorgeschreven kennisbronnen.

7.3 Conclusie

De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid vormen geen belemmering voor de realisatie van de elf woningen.



Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

8.2 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan 'Olst, Boskamp 47' gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige juridische situatie weergegeven. Voor dit gebied vervangt het plan de bestemming van de gronden in het vigerende bestemmingsplan. De beoogde woningbouw ontwikkeling krijgt de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn bouwvlakken geïdentificeerd waarbinnen gebouwd mag worden. Voor de maatvoering van het bouwvlak voor de beoogde nieuwe woningen wordt aangesloten bij de maatvoeringen van de woningen in de directe omgeving. De maximum goot- en bouwhoogte en het maximum aantal woningen wordt op de verbeelding weergegeven. Daarnaast hebben de gronden aan de voorkant (straatkant) van die woningen de bestemming 'Tuin' gekregen. Binnen de bestemming mogen geen bijgebouwen worden gebouwd.



Hoofdstuk 9 Afweging en eindconclusie

In dit plan worden op de locatie van het voormalige agrarisch bedrijf elf woningen gerealiseerd. Voorgaande hoofdstukken tonen aan dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.



Bijlagen toelichting





Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan



Bijlage 2 Archeologisch onderzoek





Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek





Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek





Bijlage 5 Akoestisch onderzoek





Bijlage 6 Geur





Bijlage 7 Natuurtoets





Bijlage 8 Notitie stikstof





Bijlage 9 Watertoets





Bijlage 10 **Samenvatting watertoets**



