

Ruimtelijke onderbouwing

Erfontwikkeling Raalterweg 25 te Wijhe

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Huidig planologisch regime	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Beschrijving situatie plangebied	8
2.3	Het voorgenomen plan.....	9
2.4	Inpassingsplan	11
3	Beleidskaders.....	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid.....	15
3.3	Provinciaal beleid, Omgevingsvisie en - verordening	18
3.4	Gemeentelijk beleid.....	27
3.5	Conclusie.....	29
4	Waardentoets	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Natuurwaarden	30
4.3	Archeologische waarden	31
4.4	Cultuurhistorie.....	31
4.5	Water	32
4.6	Conclusie.....	34
5	Milieuaspecten.....	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Bodem	35
5.3	Geluid	35
5.4	Luchtkwaliteit	36
5.5	Externe veiligheid	36
5.6	Wet geurhinder en veehouderij	38
5.7	Bedrijven en milieuzonering	39
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
5.9	Leidingen	40

5.10	Verkeer en parkeren	40
5.11	Conclusie.....	41
6	Uitvoerbaarheid	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	42
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42
6.4	Economische uitvoerbaarheid	42
6.5	Conclusie.....	43

Bijlagen:

- Inpassingsplan erfontwikkeling, Raalterweg 25 en Liederholthuisweg 9
- Ecologische Quicksan Raalterweg 25 & Liederholthuisweg 9 Wijhe
- Stikstofberekening Raalterweg 25 en Liederholthuisweg 9
- Watertoets
Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) / Verkennend bodemonderzoek asbest (NEN 5707) ,
Raalterweg 25 te Wijhe

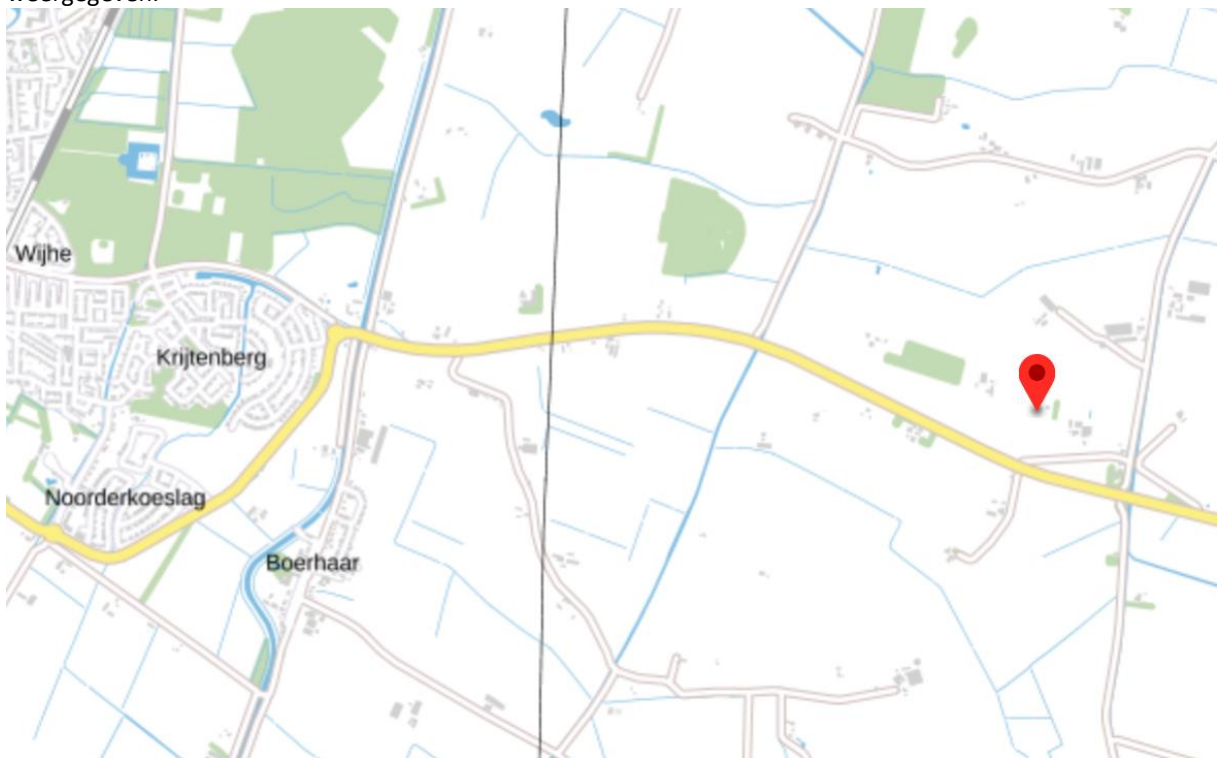
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het woonerf aan de Raalterweg 25 bestaat uit een karakteristieke woonboerderij en enkele schuren. Initiatiefnemer wil een tweede woning realiseren op dit erf, door een schuur te herbouwen tot schuurwoning (op een plek in de nabijheid van de huidige plek). Het betreft een relatief kleinschalige schuurwoning, met een volume van circa 450 m³. Zorgvuldig wordt het uiterlijk van de schuurwoning onderdeel van het totale erf. Vanuit het bestaande erf oogt de schuurwoning als een schuur en maakt onderdeel uit van het fraaie erfensemble. Naast dat de bestaande schuur wordt gesloopt en asbest wordt gesaneerd, wordt ter compensatie een andere bestaande schuur op het erf ook esthetisch verbeterd en ook hier wordt asbest gesaneerd. De schuurwoning wordt landschappelijk ingepast en er wordt geen extra bijgebouw gerealiseerd. Ter extra compensatie wordt een landschapsontsierende schuur aan de Liederholthuisweg gesloopt (van circa 500 m²). Ook hier vinden daarnaast investeringen in het landschap plaats.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het erf Raalterweg 25 te Wijhe. Het erf ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, aan de Raalterweg, tussen Wijhe en Raalte. In figuur 1 is de ligging van het erf weergegeven. Figuur 2 betreft een luchtfoto van het erf en het direct omliggende gebied, met daarop de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging erf Raalterweg 25 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 2: Begrenzing plangebied Raalterweg 25, de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan bevat de exacte begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft daarnaast ook de Liederholthuisweg 9, waar kwaliteitsmaatregelen plaatsvinden (zie figuur 3).



Figuur 3: Begrenzing plangebied Liederholthuisweg 9, de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan bevat de exacte begrenzing van het plangebied

1.3 Huidig planologisch regime

De voorgenomen ontwikkeling aan de Raalterweg 25 te Wijhe is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 mei 2012. De gronden met betrekking tot het voorliggende plan hebben in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen', met de aanduiding 'bouwvlak', de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' en de

gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. Daarnaast geldt grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' en voor een heel klein deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Het voorgenomen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien er nu maar één woning is toegestaan.



Figuur 4: Weergave erf Raalterweg 25 (en direct omliggend gebied) op verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'

Aan de Liederholthuisweg 9 vinden kwaliteitsinvesteringen plaats. Hier is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Liederholthuisweg 11, Wijhe' van toepassing. Hier geldt reeds de enkelbestemming 'Wonen', met de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2', de aanduiding 'bouwvlak' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

2.2 Beschrijving situatie plangebied

Het erf Raalterweg 25 is gelegen aan de Raalterweg tussen Raalte en Wijhe. Via een lange oprit met Lindebomen wordt het erf aan de zuidkant betreden. De rietgedekte boerderij springt het eerst in beeld met aangelegene bakhuisje. De boerderij betreft een vooroorlogs type halleboerderij en kent een sterk karakteristieke identiteit. De inrit loopt verder naar het noorden waar na het passeren van de boerderij een centraal, met gras begroeid, erf wordt betreden met een drietal schuren rondom. De schuren stammen uit verschillende bouwperiodes volgend op de bouw van de boerderijwoning en twee hebben met overwegend donker houten begeveling een natuurlijk karakter. De schuur oostelijk op het erf is sterk verouderd en voorzien van een asbestdak. Het erf zit stevig in het groen met een omzoming van diverse singels en hagen. Daarbinnen bevindt zich een boomgaard en over het erf verspreid staan fruit- en erfbomen als peer, noot, pruim en mispel. De oprit wordt aan de oostzijde begeleid door een linderij en is uitgevoerd als een landelijk, halverhard pad met 'karrenspoor'. Op de grens tussen het perceel van de initiatiefnemer en de openbare weg is een landelijke haag geplant met enkele boomvormers.



Figuur 5: Foto woonboerderij

Het landschap, waarbinnen het erf ligt, kenmerkt zich door een blokverkaveling waarin de erven willekeurig lijken verstrooid. De erven liggen op de hoge dekzandkopjes en -ruggen. Het landschap wordt met weteringen doorsneden en ook de Raalterweg met laanbeplanting is bepalend voor de gebiedsstructuur. De kleinschaligheid uit begin 20ste eeuw is afgenomen. Zichtlijnen worden gestuurd door de erven en beëindigd door laanbeplantingen van verder gelegen wegen.

2.3 Het voorgenomen plan

Op het erf aan de Raalterweg 25 te Wijhe wordt een tweede woning gerealiseerd, in een te herbouwen schuur, als schuurwoning. Het betreft een relatief kleinschalige schuurwoning, met een volume van circa 450 m³. Naast dat de bestaande schuur wordt gesloopt (zie figuur 6) en asbest wordt gesaneerd, wordt ter compensatie een andere bestaande schuur op het erf ook esthetisch verbeterd en ook hier wordt asbest gesaneerd. De schuurwoning wordt landschappelijk ingepast en er wordt geen extra bijgebouw gerealiseerd.



Figuur 6: Foto van de te slopen schuur aan de Raalterweg 25

Ter extra compensatie wordt een landschapsontsierende schuur van circa 500 m² aan de Liederholthuisweg 9 gesloopt (zie figuren 7 en 8). Ook hier vinden daarnaast investeringen in het landschap plaats.



Figuur 7: Luchtfoto met daarop aangeduid de te slopen schuur aan de Liederholthuisweg 9 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 8: Foto van de te slopen schuur aan de Liederholthuisweg 9

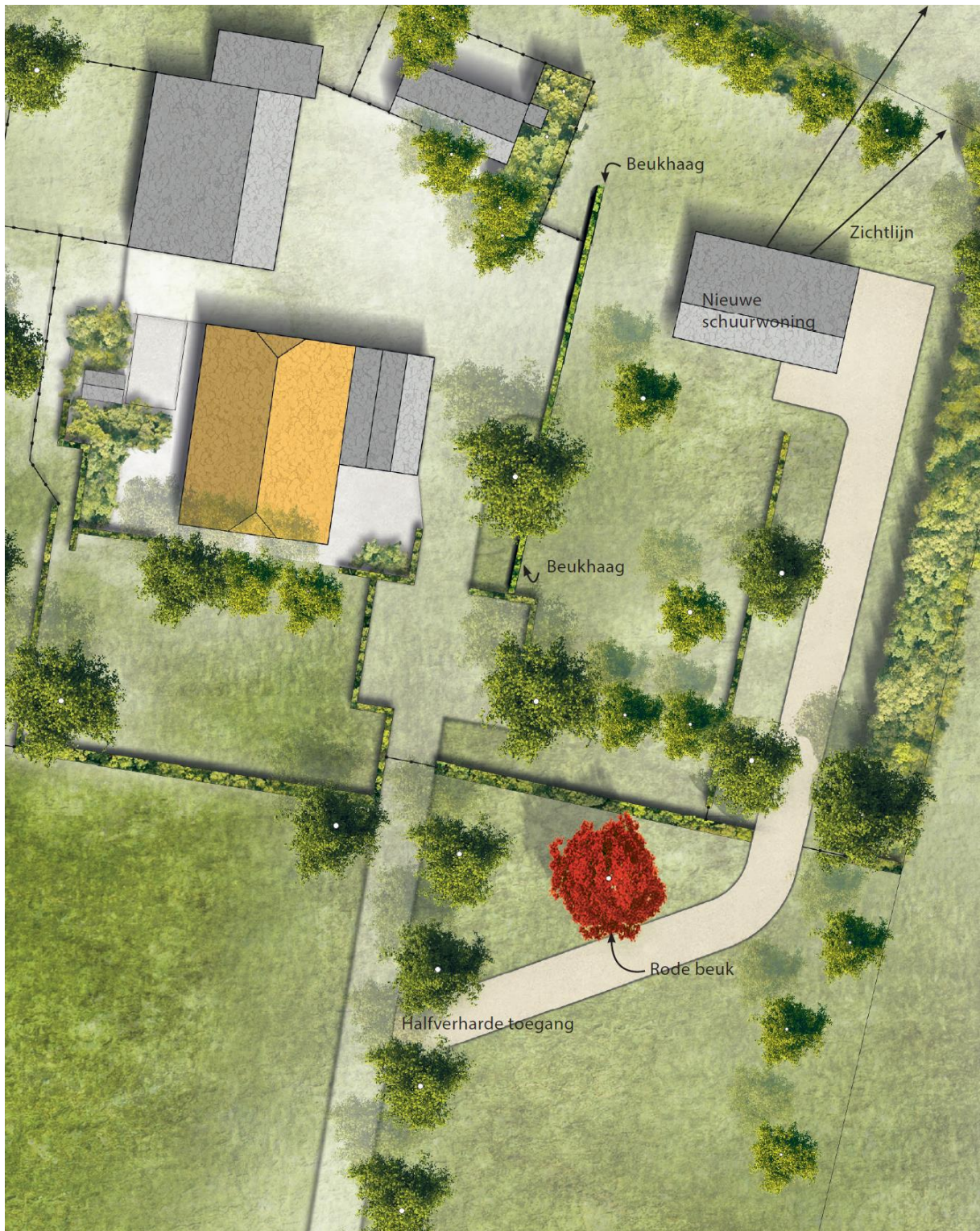
2.4 Inpassingsplan

Ten behoeve van het voorgenomen plan is een inpassingsplan voor het erf aan de Raalterweg 25 opgesteld,. Voor dit inpassingsplan wordt verwezen naar de bijlage 'Inpassingsplan erfontwikkeling Raalterweg 25 en Liederholthuisweg 9'. In dit inpassingsplan zijn ook de extra kwaliteitsinvesteringen op het erf aan de Liederholthuisweg 9 opgenomen.

In deze paragraaf worden de hoofdlijnen van het inpassingsplan weergegeven. Concrete beplantingsplannen voor de twee betrokken erven, zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het separaat bijgevoegde inpassingsplan 'Inpassingsplan erfontwikkeling Raalterweg 25 en Liederholthuisweg 9'.

2.4.1 Inpassingsplan Raalterweg 25

Binnen het erfensemble van de Raalterweg 25 wordt de schuur oostelijk van de woonboerderij vervangen voor een landelijke schuurwoning (in de nabijheid van de huidige plek). De nieuwe woning wordt ontsloten via een vertakking op de bestaande halfharde inrit. Hiervoor buigt deze af naar rechts. De inrit wordt voorzien van een erfboom van de eerste grootte (rode beuk). Deze erfboom is daarmee een aanvulling op de aanwezige groenstructuren. Na nog een bocht wordt het bestaande erfensemble betreden. De inrit wordt hier langs de rechterzijde begrensd door een drie meter breed koeienpad, waarna het erf wordt begrensd door de brede bestaande singel. De inrit eindigt aan de rechterzijde van de nieuwe schuurwoning waar parkeergelegenheid is. De nieuwe ontsluiting krijgt een halfverharding waar bij gebruik een karrenspoor ontstaat. Het kavel rond de nieuwe schuurwoning is met bestaande landelijke hagen en singels omzoomd. De omzoming wordt verder uitgebreid met enkele beukhagen. De bestaande groenstructuren op het erf blijven bij de ontwikkeling behouden.



Figuur 9: Weergave overzichtstekening inpassingsplan Raalterweg 25

2.4.2 Beeldkwaliteit schuurwoning Raalterweg 25

De combinatie van de woonboerderij (hoofdgebouw), bijgebouwen en groenstructuren op het erf zorgen voor een ruimtelijke samenhang, waardoor het erf als erfensemble herkenbaar is. Om deze herkenbaarheid te behouden is er aan de hand van referentiebeelden een kader gesteld voor de nieuw te ontwikkelen woning. De uitstraling moet landelijk zijn en passend bij de boerderij. Hierbij geldt de boerderij als hoofdwoning en zal de

nieuwe woning een hieraan ondergeschikt uiterlijk krijgen. Dat wil niet zeggen dat nieuwe bebouwing historiserend moet zijn. In de beeldkwaliteit is ruimte voor het gebruik van bijvoorbeeld modern materiaal gebruik. Gesteld kan worden dat gezocht wordt in de richting van type 'schuurwoning'. De schuurwoning wordt uitgevoerd met een volume van circa 450 m³. Duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw met een nok van 8 meter wordt er voor de schuurwoning gezocht naar een nokhoogte tussen de 3.5 meter en 6 meter; de nokhoogtes van de bestaande bijgebouwen.

De uitgangspunten schuurwoning:

Hiërarchie in bebouwing

- De schuurwoning is eenvoudig in detaillering en kleurgebruik;
- Aan weg gerichte zijde van de schuurwoning heeft geen dakkapellen, serres, en uitbouwen;
- Raampartijen aan de weg gerichte zijde zijn voorzien van luiken en / of schuifpanelen in eenzelfde materiaal als de dichte gevel, Grote glasvlakken zijn met afdek mogelijk;

Gevels en dak

- Schuurwoning heeft een traditioneel zadeldak of de vorm van een kapschuur;
- Nokrichting is gelijk aan de te slopen schuur
- Dakvlak is beeldbepalend;
- Rustige vormgeving van het dak en de gevels;
- Indien wens voor zonne-energie kies voor donkere panelen;

Volume en vorm

- Schuurwoning is eenvoudig van vorm;

Materiaal- en kleurgebruik

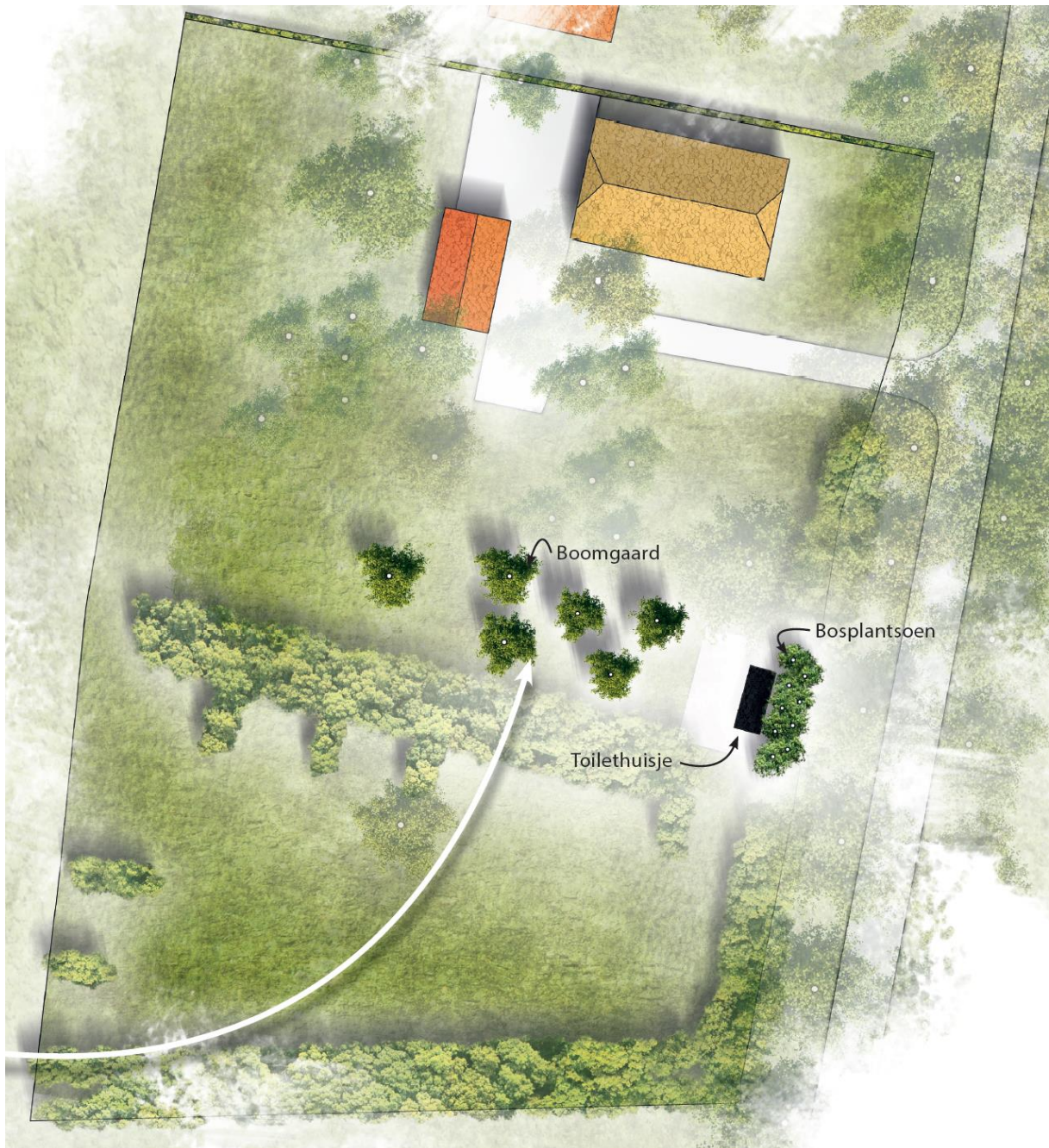
- Ingetogen materialisering. Houten begeveling is zwart gebeitst, naturel of grijstinten;
- Natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren of glanzende oppervlakken);
Sobere detaillering en stijlkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio.



Figuur 10: Weergave overzichtstekening inpassingsplan Raalterweg 25

2.4.3 Inpassingsplan Liederholthuisweg 9

Na sloop van de kippenschuur wordt de bestaande fruitboomgaard met zes hoogstambomen uitgebreid op de plek van de gesloopte schuur. De aanplant bestaat uit enkele fruitbomen, walnoten en een tamme kastanje. Hiermee wordt het historische ensemble uit het begin van de ontwikkeling van het erf hersteld. De bestaande groenstructuren blijven voor de toekomst behouden. De singel langs de Liederholthuisweg wordt verdicht met gemengd bosplantsoen om het toilethuisje meer aan het zicht te onttrekken. Om de aanwezigheid van het toilethuisje optisch nog meer te verkleinen wordt het huisje zwart / antraciet geschilderd.



Figuur 11: Weergave overzichtstekening inpassingsplan Liederholthuisweg 9, met o.a. de uitbreiding van de boomgaard, op de plek van de te slopen kippenschuur

2.4.4 Beplantingsplannen

Voor beide erven zijn concrete beplantingsplannen opgesteld, welke zijn opgenomen in het bijgevoegde 'Inpassingsplan erfontwikkeling Raalterweg 25 en Liederholthuisweg 9'.

3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid. Hierbij wordt met name ingezoomd op het erf Raalterweg 25, waar de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden en de bestemming wijzigt. Aan de Liederholthuisweg 9 vinden alleen kwaliteitsinvesteringen plaats (toevoegen beplanting en sloop van een schuur), en wijzigt de bestemming niet.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen om het beleid uit de SVIR te verwezenlijken. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 14 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

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

3.2.2 Barro en Bro

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

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

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In het voorliggende plan wordt een schuur herbouwt tot schuurwoning (op een plek op hetzelfde erf), en vinden op twee erven kwaliteitsinvesteringen plaats. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. Het onderhavige plan heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro.

3.2.3 Wet natuurbescherming

Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

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

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

de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied en deze gebieden liggen ook niet in de directe nabijheid van het plangebied. Een uitgebreide toetsing van het plan aan de wet- en regelgeving m.b.t. natuurbescherming (o.a. m.b.t. soortenbescherming) is opgenomen in paragraaf 4.2. Hieruit blijkt dat het voorgenomen plan voldoet aan de wet- en regelgeving.

3.2.4 Waterbeleid van de 21^e eeuw

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

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

3.2.5 Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

- Ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording van groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.
- Ruimtelijke reservering opnemen voor de belemmeringsstrook met aanlegvergunningenstelsel: de voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.
- De ruimtelijke reserveringen zijn binnen vijf jaar verwerkt in bestemmingsplannen.

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

3.2.6 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van het Rijksbeleid. Vanuit relevante beleidsdocumenten en regelgeving werken geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks door op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige gevolgen van het plan, is de toetsing aan de Wet natuurbescherming opgenomen en in hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

3.3 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie en -verordening

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

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

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

3.3.1 Actualisatie Omgevingsvisie- en verordening

Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld, evenals de actualisatie van de verordening. Daarmee staat onder andere ook de herbegrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) /

Natuurnetwerk Nederland (NNN) vast. Binnen de begrenzing van de NNN heeft de provincie de gronden opgenomen die nodig zijn om de doelen te halen voor Natura 2000. Voor de begrenzing van de ontwikkelopgave Natura 2000 heeft de provincie gebiedsdocumenten en maatregelkaarten laten opstellen. Voor het realiseren van de NNN en de Ontwikkelopgave Natura 2000 zijn landbouwgronden nodig. Deze gronden worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe natuur of om maatregelen te nemen voor de naastgelegen natuurgebieden. Deze maatregelen zorgen veelal voor vernatting van de gronden en/of hebben betrekking op minder of geen bemesting. Hierdoor worden deze gebieden minder of ongeschikt voor de landbouw.

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

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

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

3.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

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



Figuur 12: Ruimtelijke kwaliteitsimpuls, verbeelding van de balans

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

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

- *Gebiedseigenheid van de ontwikkeling*

In het voorliggende plan wordt een schuur herbouwd tot schuurwoning (met behoud van een fraai erfensemble) en vinden op twee erven diverse kwaliteitsinvesteringen plaats. Zo wordt op het erf aan de Liederholthuisweg 9 een voormalig bedrijfsgebouw gesloopt, er wordt met het voorliggende plan asbest gesaneerd, en er wordt inheemse beplanting toegevoegd op beide erven. De nieuwe functie (woonerven) van beide erven wijzigt niet.

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

De nieuwe ontwikkeling past qua schaal goed in het landschap en is qua impact klein, ook vergeleken met de huidige situatie (de schuurwoning aan de Raalterweg 25 past in de schaal van het erf). De ontwikkeling wordt goed ingepast in de omgeving.

- *Eigen belang versus maatschappelijke belangen*

Het totale project dient eigen belangen (de realisatie van een schuurwoning), maar ook maatschappelijke belangen (sloop landschapsontsierende schuur, sanering asbest en behoud traditioneel Sallands boerenerf (midden vorige eeuw)).

Conclusie

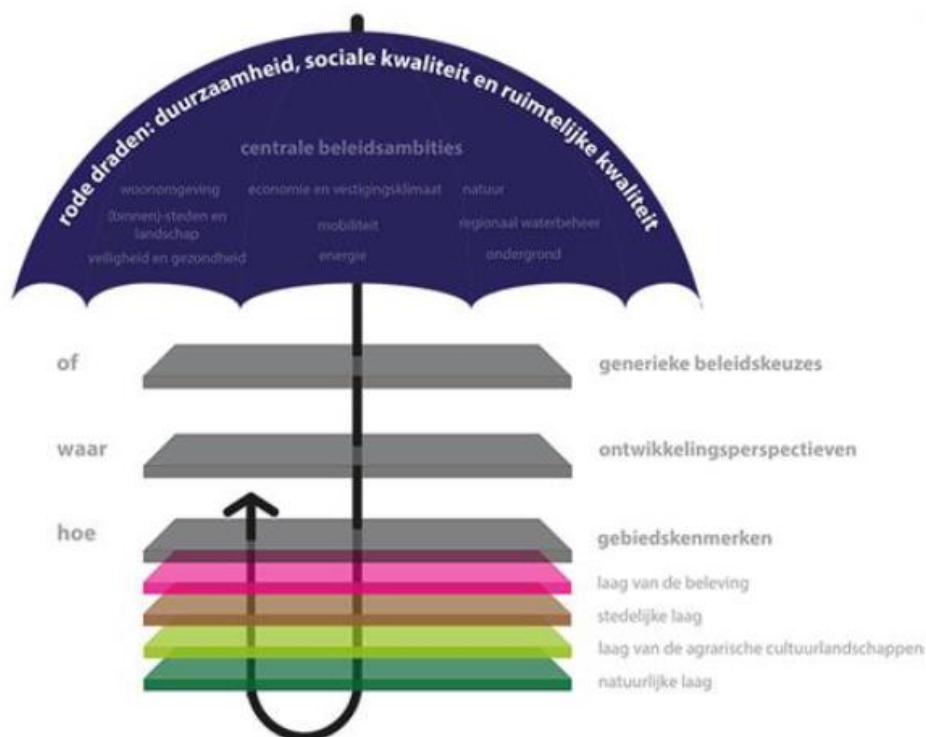
Conclusie is dat het voorliggende plan past binnen het KGO beleid, zoals vastgelegd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening. De ontwikkelingsruimte die geboden wordt is in balans met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Deze investeringen betreffen met name de sloop van een landschapsontsierende schuur van 500 m² aan de Liederholthuisweg 9, asbestsanering en het toevoegen van passende landschapselementen op de twee betrokken erven. Dit naast dat de schuurwoning van 450 m³ wordt gebouwd ter vervanging van een bestaande schuur op dit erf (Raalterweg 25), met ongeveer eenzelfde volume.

3.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 13). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

De volgende niveaus komen aan de orde:

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



Figuur 13: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Het uitvoeringsmodel vraagt bij nieuwe ontwikkelingen dus eerst te kijken naar het niveau van generieke beleidskeuzes. Hierbij gaat het om de normen van de SER-ladder, de EHS/NNN, externe veiligheid, ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, waterveiligheid etc. Geconstateerd wordt dat het voorliggende plan aangaande deze generieke beleidskeuzes niet op belemmeringen stuit. Wel maakt het plangebied gedeeltelijk deel uit van 'overstroombaar gebied'. Hiertoe dient een overstromingsparagraaf opgenomen te worden. Hier wordt op ingegaan in paragraaf 4.5.

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

Het voorliggende plangebied aan de Raalterweg 25 ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in kleinschalig mixlandschap' (zie figuur 14).



Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Figuur 14: ontwikkelingsperspectief (Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

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

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

Het herbouwen van de schuur tot schuurwoning (op een plek in de nabijheid), het saneren van asbest en het landschappelijk inrichten van het plangebied past binnen dit geldende ontwikkelingsperspectief. Zeker aangezien

er op het erf aan de Liederholthuisweg 9 ook kwaliteitsinvesteringen worden uitgevoerd. Er worden ook geen bestaande functies in de omgeving van het plangebied belemmerd met het voorliggende plan.

3. Gebiedskenmerken

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

Natuurlijke laag

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

Het plangebied ligt in een dekzandvlakte (zie figuur 15). De dekzandvlaten beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaten voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.



Dekzandvlakte en ruggen - Gebiedskenmerken Natuurlijke laag (Hoe)

Figuur 15: Weergave kaart natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Normerend uitgangspunt:

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

Richtinggevend uitgangspunten:

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

In het voorliggende plan vindt een ruimtelijke ontwikkeling plaats binnen het huidige bouwvlak aan de Raalterweg 25. Er wordt een schuur herbouwd tot schuurwoning, waarbij het volume niet noemenswaardig toeneemt. De schuurwoning wordt kort bij de huidige positie van de te slopen schuur gerealiseerd en landschappelijk en op erfniveau zorgvuldig ingepast (in o.a. schaal en hoogte). Met het plan wordt geen reliëf aangetast. Het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, zodat de uitvoering geborgd is.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Het plangebied ligt in het Oude hoevenlandschap (zie figuur 16).



Figuur 16: Weergave kaart laag agrarisch cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

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

Normerend uitgangspunt:

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

Richtinggevend uitgangspunten:

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

In het voorliggende plan vindt een herontwikkeling plaats op een bestaand erf, welke reeds goed landschappelijk is ingepast. Het volume aan bebouwing neemt niet significant toe, en de schuurwoning wordt landschappelijk ingepast. Met het plan wordt geen reliëf aangetast. Het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, zodat de uitvoering geborgd is.

Stedelijke laag

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

Voor het plangebied zijn de aanduidingen 'informele trage netwerk' en 'verspreide bebouwing' van toepassing. Relevante uitgangspunten zijn:

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

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het voorgenomen plan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd (aan de Liederholthuisweg 9 wordt een landschapsontsierende schuur gesloopt, er wordt asbest gesaneerd) en beide erven zijn gekoppeld aan het landschap.

Laag van de beleving

De laag van de beleving heeft geen rechtstreekse doorwerking op dit plan, behalve dat het plangebied in 'donkertegebied' ligt. Hier is rekening mee gehouden door extra lichthinder te beperken. Ook ligt het plangebied in 'IJssellinie inundatieveld', wat geen rechtstreekse doorwerking heeft op dit plan.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Olst-Wijhe

In 2017 is de nieuwe Structuurvisie Olst-Wijhe, 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vastgesteld. De structuurvisie beschrijft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente voor de komende jaren. Hierin gaat het over zaken als gebouwen, wegen, landschap, groen, water, enzovoort. Alle plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden aan deze visie getoetst.

Het plangebied is gelegen in het 'Sallandse platteland'. Het 'Sallandse Platteland' kenmerkt zich door een zekere mate van diversiteit, openheid en kleinschaligheid. Het grootste deel van het landelijk gebied in de gemeente is nog altijd in gebruik voor de landbouw. Hierbinnen heeft de melkveehouderij met haar weidegronden en hooilanden het grootste aandeel. Naast de melkveehouderij komt er ook op kleinere schaal andersoortige veeteelt en akkerbouw voor. De fruitteeltbedrijven, die vanouds voorkwamen, zijn grotendeels verdwenen. Op 18e en 19e eeuwse kaarten is nog de dichte concentratie van boomgaarden zichtbaar. Waar in het verleden de grondsoort, hoogteligging en ontwateringsmogelijkheden doorslaggevend waren voor het gebruik van de grond, is dat in de huidige tijd steeds meer losgelaten. Dit kan erin resulteren dat karakteristieke kenmerken en de oorspronkelijke verkavelingsstructuur minder goed herkenbaar en beleefbaar zijn. Nog wel heel goed herkenbaar zijn de wateringen. Deze watergangen zijn gegraven voor de afvoer van overtollig water uit de marsen (laag gelegen vlakten). Behalve door landbouwgronden wordt het Sallandse platteland ook sterk bepaald door de bewoning. Regelmatig verspreid over het platteland liggen de Sallandse boerderijen. Langs de IJsselvallei liggen boerderijen die tot de IJsselhoeven worden gerekend. Van oorsprong behoren deze boerderijen tot het hallenhuisstype. Dit type bestaat uit langgerekte, driebeukige gebouwen, met de deel (ruimte in de stal of schuur) in het midden en stallen aan weerskanten. Deze boerderijen zijn vaak voorzien van een rieten dakbedekking. Bijzondere waarde heeft het complex van boerderij en erf, bestaande uit een tuin met solitaire bomen en leilinden, eventueel een moestuin en beschermd door houtwallen. De bewoning in combinatie met de agrarische werkzaamheden op het platteland was en is belangrijk voor de sociale structuur. De verspreiding van erven maakte een goede ontsluiting al vroeg noodzakelijk. Nog altijd is dit netwerk van kleinschalige infrastructuur van grote waarde als recreatieve verbinding en als ontsluiting voor onder andere het landbouwverkeer. Vanaf deze wegen is het kleinschalige landschap voor toeristen en bezoekers goed beleefbaar. Daarbij zijn de aangeboden streekproducten en de overnachtingsmogelijkheden op het platteland van groot belang voor de belevingswaarde.

De gemeente gebruikt de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Wanneer er negatieve effecten van een plan optreden voor de leefomgeving, kunnen er maatregelen noodzakelijk zijn om deze effecten te compenseren. Deze compensatie kan plaats vinden in natura (directe maatregelen) of door middel van een afdracht aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit.

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de structuurvisie. Uitvoering vindt plaats conform de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Het plan leidt in totaliteit (op de twee betrokken erven gezamenlijk) tot een forse kwaliteitsimpuls.

3.4.2 Woonvisie 2016-2020

De Woonvisie is in 2016 vastgesteld waarbij is gekozen voor een visie op hoofdlijnen die veel ruimte laat voor verdere inkleuring. Dat past in een veranderende tijd waar flexibiliteit en maatwerk gevraagd worden. Eén van de speerpunten in de Woonvisie is dan ook het realiseren van meer flexibiliteit, differentiatie en maatwerk op de woningmarkt. Dit vraagt om variatie in aanbod, maar ook om flexibiliteit in bestemmingsplannen. De voorgenomen ontwikkeling is gericht op maatwerk en landschappelijke inpassing en sluit daarom goed aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie.

3.4.3 Landschapsonwikkelingsplan Salland

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

Volgens het LOP ligt het plangebied in het zandlandschap. Voor dit gebied gelden de volgende uitgangspunten:

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

In het voorliggende plan is waar mogelijk rekening gehouden met deze uitgangspunten. Het erf Raalterweg 25 blijft gekoppeld aan de weg, en is reeds goed landschappelijke ingepast. De te herbouwen schuur tot schuurwoning doet hier geen afbreuk aan. Het erfensemble wordt hiermee zelfs versterkt.

3.4.4 Nota Ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

Daarnaast zijn enkele spelregels m.b.t. Welstand opgenomen. Het erf ligt in het gebied 'Landelijk Gebied klasse Goed'. De spelregels voor hoofdgebouwen:

- het materiaalgebruik en kleurgebruik passen in het landelijke gebied, dus geen glimmende materialen of materialen met schitteringen door weerkaatsing van zonlicht (uitgezonderd zonnepanelen). De toepasbare kleuren zijn donker voor bedrijfsgebouwen of rood-, mangaan- of antracietkleurig metselwerk;
- de vorm en indeling van gevels volgt de functie van de ruimte erachter;
- stalverlichting is alleen toegestaan indien sprake is van afschermend groen om de stal of het erf of sprake is van afgeschermd verlichting in de stal;
- schuine daken worden afgedekt met pannen, riet (woningen), sedum, damwandprofiel of golfplaat (schuren), dus geen singles of mastiek. De kleur van de (niet-rieten) daken valt weg tegen de achtergrond en is meestal donker;
- de inrichting van het buitenterrein, het erf wordt meegenomen in het ontwerp van een pand. Er wordt een erfinrichtingsplan gemaakt bij elk pand dat groter is dan 1.000 m², waarbij het
- uitgangspunt is dat maximaal 2% van de bouwkosten wordt besteed aan de aanplant van bomen en/of struiken, met inachtneming van de criteria van het Landschapsonwikkelingsplan. Het kan in plaats van beplanting ook gaan om een fraaie houten gevelbekleding;
- reclameborden zijn toegestaan, indien deze niet groter zijn dan 1 vierkante meter die dienen om ter plekke vervaardigde producten aan te prijzen;

De spelregels voor bijgebouwen:

- past bij karakter van het erf, dus hout of steen op erven bij woningen en naast hout of steen ook plaatmateriaal of damwandprofiel op een bedrijfsterrein.

In het bijgevoegde inpassingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen waarmee van toepassing zijnde beeldkwaliteits-aspecten zijn geborgd.

3.5 Conclusie

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

4 Waardentoets

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de impact van de ontwikkeling op de verschillende waarden beschreven. Hieronder vallen flora & fauna, archeologie, cultuurhistorie en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling. Het betreft hierbij voornamelijk het plangebied Raalterweg 25, omdat hier een schuur wordt gesloopt en een schuurwoning wordt gerealiseerd. Aan de Liederholthuisweg 9 vinden alleen kwaliteitsinvesteringen plaats (waaronder de sloop van een schuur).

4.2 Natuurwaarden

De Wet natuurbescherming bestaat uit drie onderdelen: de bescherming van soorten, de bescherming van gebieden en de bescherming van houtopstanden.

4.2.1 Soortenbescherming

Met betrekking tot soortenbescherming heeft een Ecologische Quickscan plaatsgevonden, welke separaat is bijgevoegd. Met deze quickscan is geconcludeerd:

- Er zijn op de onderzochte locatie geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Vervolgonderzoek op basis van kennisdocument huismus, steenuil en kerkuil is niet noodzakelijk;
- Het wordt niet noodzakelijk geacht vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouw- of boom-bewonende vleermuissoorten;
- Er gaat geen foerageergebied van vleermuizen verloren en er zullen geen vliegroutes van vleermuizen worden doorsneden;
- Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren aangetroffen;
- Het is niet noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Overijssel.

Met betrekking tot het aspect soortenbescherming is het voorliggende plan daarmee uitvoerbaar.

4.2.2 Gebiedsbescherming

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

Het omhakken of rooien van bossen is niet zomaar toegestaan in de Wet natuurbescherming. Dit geldt ook bij het rooien of het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen tot gevolg hebben. Hieronder valt ook beschadiging door vee. Onder bos wordt verstaan:

- alleen bossen die buiten de 'bebouwde kom Boswet' liggen;

- alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are (1.000 m²);
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat.

Natura 2000 - gebieden

In de directe omgeving van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied 'Rijntakken'. Het plangebied aan de Raalterweg 25 ligt op relatief grote afstand van dit Natura 2000 gebied. Gelet op de aard en kleinschaligheid van de werkzaamheden van de ontwikkeling en de tussenliggende IJsseldijk maakt dat eventuele effecten uitsluitend tot het plangebied zelf beperkt blijven. Derhalve is er geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Wel dient aanvullend een stikstof-berekening uitgevoerd te worden.

Ten behoeve van het plan is daartoe een nadere 'Onderbouwing stikstofdepositie' opgesteld (separaat bijgevoegd), waarin ook de sloop van de schuur aan de Liederholthuisweg 9 is meegenomen. Op basis van deze onderbouwing is gebleken dat de uitvoering van het voorliggende plan geen significant negatief effect heeft op het verstoringsgevoelig Natura 2000-gebied.

Houtopstanden

In het plangebied worden geen bomen gekapt. De bescherming van houtopstanden is niet van toepassing.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied en omliggend gebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Een toetsing aan het NNN-beleid is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Archeologische waarden

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

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' zijn dubbelbestemmingen opgenomen die archeologische waarden borgen. Het plangebied aan de Raalterweg 25 heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Voor deze dubbelbestemmingen geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is als over een oppervlakte van meer dan 2.500 m², de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd. Met het voorliggende plan wordt de grond over een aanmerkelijk kleinere oppervlakte geroerd. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen. Met het voorliggende

plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast. Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten die worden gesloopt.

4.5 Water

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

Europees beleid

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

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is in december 2009 opgesteld en geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat het Rijk voert in de periode 2009 tot en met 2015 om tot een duurzaam waterbeheer te komen. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. NWP is een opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is tevens eens structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. De volgende generaties moeten Nederland als veilig en welvend waterland ervaren. Water is mooi en Nederlanders genieten graag van water. Het doel van het NWP is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. De uitvoering van projecten van het NWP zijn al in volle gang. Zo hebben we in Nederland het Hoogwaterbeschermingsprogramma, programma's voor de rivierverruiming (Ruimte voor de rivier en de maaswerken) en stroomgebiedbeheersplannen zodat de waterkwaliteit wordt verbeterd.

Provinciaal beleid

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het plangebied Raalterweg 25 maakt deel uit van het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het plangebied is het Waterbeheersplan 2016 – 2021 van het waterschap van toepassing. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed plan op de waterhuishouding

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

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. In het voorliggende plan wordt hemelwater geïnfiltreerd in de bodem.

Overstromingsrisico

Het plangebied ligt ten oosten van de IJssel binnen het dijkkringgebied Salland (nummer 53) aan. Dit dijkkringgebied loopt een risico op overstroming als resultaat van haar situering in de lage delen van Overijssel en haar ligging ten opzichte van de primaire waterkering van de IJssel. Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De dijkkringgebieden zijn vastgelegd in de nieuwe waterkaart. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt. Het plangebied is aangemerkt als liggende in een gebied dat minder snel en ondiep onderloopt. De maximale waterdiepte tijdens een overstroming is voor het plangebied in de huidige situatie ingeschat op 0,8 á 2,0 m (overstromingsdiepte; water boven maaiveld). De wettelijke norm voor de dijkkring is een overschrijdingskans van 1:1.250 per jaar. Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en derhalve zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd, kan in het plangebied overstroming plaatsvinden. Voor het plangebied is het van belang dat nagedacht wordt over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijkringen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen, dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en).

Het voorliggende plangebied aan de Raalterweg 25 is goed ontsloten en een overstroming van de IJssel is naar alle redelijkheid goed te voorspellen, waarbij tijdig ge-evacueert kan worden. Bij de verdere ontwikkeling van het plan dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Hierbij kan gedacht worden aan:

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

Watertoets

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

4.6 Conclusie

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

5 Milieuaspecten

5.1 Inleiding

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

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

Het betreft hierbij alleen het plangebied Raalterweg 25, omdat hier een woning wordt gerealiseerd. Aan de Liederholthuisweg 9 vindt geen functiewijziging plaats.

5.2 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Voor de locatie Raalterweg 25 te Wijhe is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd, in combinatie met een verkennend bodemonderzoek asbest (NEN 5707). Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen.

De slotconclusie van het onderzoek is dat er geen nader onderzoek plaats hoeft te vinden, en dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.3 Geluid

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

In het voorliggende plan wordt op het bestaande woonerf aan de Raalterweg 25 een schuur herbouwd tot schuurwoning. Wonen betreft een geluidgevoelige functie. Met betrekking tot het plangebied is industrielawaai

en railverkeerlawaai niet van toepassing. Verkeerslawaai komt van de Raalterweg, welke op circa 220 meter afstand van de nieuw te bouwen schuurwoning ligt. Gezien de relatief grote afstand tot deze weg is het aannemelijk dat hier voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een akoestisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

Daarnaast is van belang te beoordelen of voor aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woonfunctie. In de directe nabijheid van het plan bevinden zich geen industriële luchtmissiebronnen van betekenis. Binnen het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³ van de Wet milieubeheer (bijlage 2 voorschrift 2.1).

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico

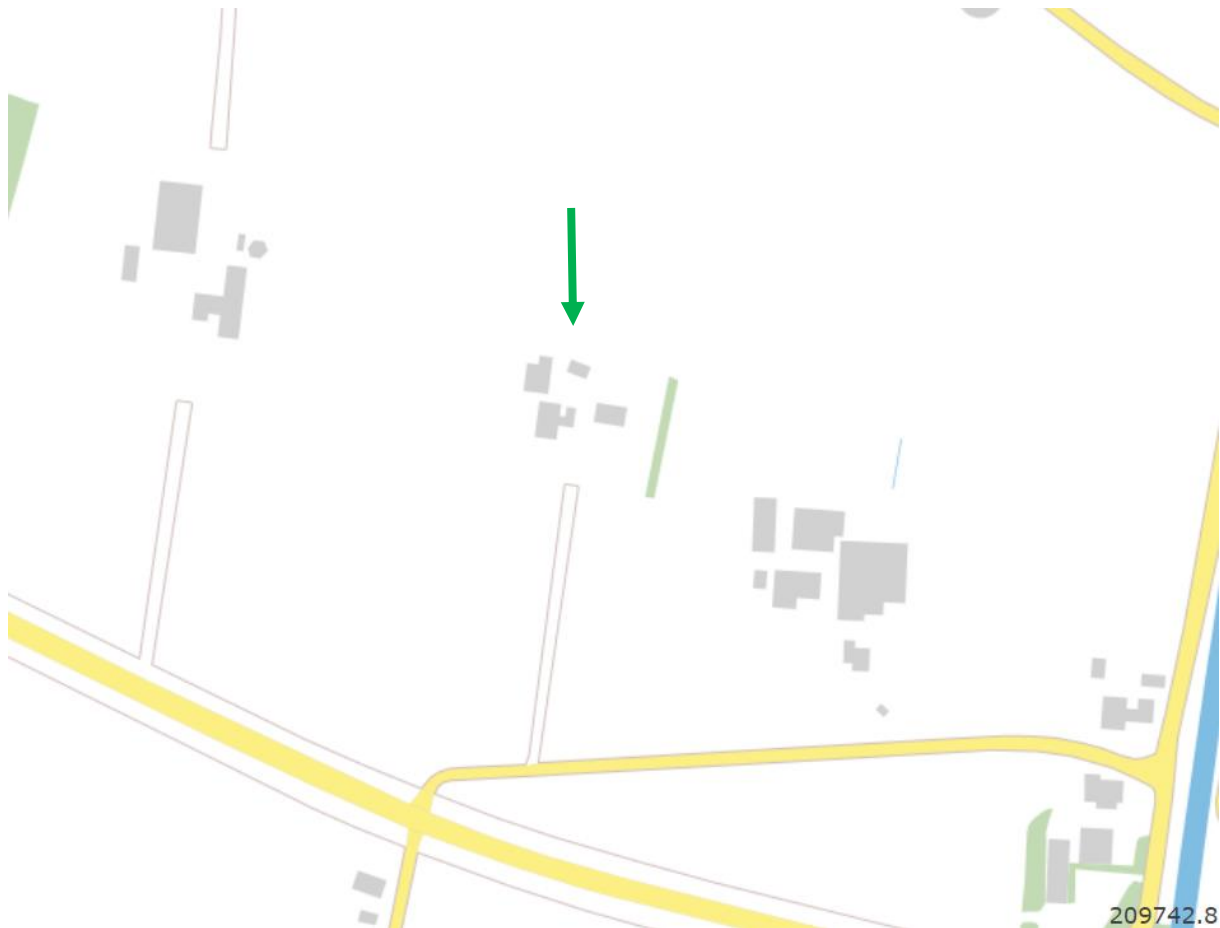
Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding en als gevolg van een ongewoon voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Bij transportrisico's geldt dat de oriëntatie waarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op 10 slachtoffers gelijk aan één op de tienduizend (10^{-4}). De kans op 100 slachtoffers gelijk aan één op de miljoen (10^{-6}) enzovoorts. Voor stationaire bronnen geldt dat de oriëntatiewaarde een factor 10 lager ligt. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is geen wettelijke norm, het is bedoeld als een ijkpunt. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om bij risicovolle situatie een belangenafweging te maken (verantwoording groepsrisico). Daarbij spelen onder anderen de zelfredzaamheid van bewoners, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt in principe een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor de toename van het groepsrisico ten gevolge van een verhoogde personendichtheid.

Transportroutes

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

5.5.2 Onderzoek

Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is weergegeven in figuur 17.



Figuur 17: Risicokaart (Bron: Risicokaart provincie Overijssel) waarbij het plangebied met de groene pijl is aangeduid.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De nieuw te bouwen woning is niet gelegen binnen aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico $PR10^{-6}$ van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het voorgenomen plan is ook niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen, waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist.

5.6 Wet geurhinder en veehouderij

5.6.1 Vaste afstanden

Voor de nieuw te realiseren woning geldt dat deze als geurgevoelig object is aan te merken op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Voor een geurgevoelig object gelden vaste aan te houden afstanden van 50 meter, wanneer gelegen in buitengebied. Met geurverordening kunnen andere afstanden worden gesteld. Voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissie factoren gelden (o.a. voor varkens, pluimvee, schapen, vleeskalveren en stieren) geldt tevens dat geurnormen van toepassing zijn. De gemeente Olst-Wijhe heeft geen geurbeleid.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op circa 270 meter afstand. Er wordt dan ook voldaan aan de geldende normen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Met het realiseren van een milieugevoelige bestemming (woningen) is het nodig dat milieuzonering heeft plaatsgevonden om voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds te garanderen. Dat is in het voorliggende plan aan de Raalterweg 25 aan de orde. Alleen aan de noordzijde van het erf ligt een intensieve veehouderij. De rand van het bouwblok van de intensieve veehouderij ligt op circa 270 meter afstand van de nieuw te bouwen woning. Dit is ruim buiten de aanbevolen richtafstand van 200 meter. Het agrarische bedrijf aan de westkant van het erf (geen intensieve veehouderij), ligt op circa 175 meter afstand, wat ook ruim voldoende is. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het realiseren van een nieuwe woning niet belemmerd gaat werken in de bedrijfsvoering van andere bedrijven. Anderzijds kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuw te realiseren woning ('omgekeerde werking').

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage geeft activiteiten en gevallen aan waarin een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Ook gelden er verplichtingen als een voorgenomen project valt onder de genoemde activiteiten, maar niet onder de drempelwaarden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

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

De realisatie van één woning is niet m.e.r.-plichtig. Uit de uitgevoerde onderzoeken is daarbij gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op het milieu. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander blijkt tevens uit dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

5.9 Leidingen

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

5.10 Verkeer en parkeren

Met het voorliggende plan wordt één extra woning gerealiseerd op een bestaand erf. Dit erf blijft gebruik maken van de huidige ontsluiting. Deze weg betreft een goede, overzichtelijke ontsluitingsweg. Op het erf is voldoende parkeergelegenheid voor de auto's van de toekomstige bewoners van het erf en eventuele bezoekers.

5.11 Conclusie

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Er is vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gevoerd met de provincie Overijssel. De provincie Overijssel heeft geoordeeld dat het plan in het ruimtelijk beleid van de provincie past.

Zienswijzen

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

6.4 Economische uitvoerbaarheid

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

6.5 Conclusie

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

