

# Ruimtelijke onderbouwing

Boerlestraat 15 te Wijhe



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude

[Onze vestigingen](#)

088-1471100

[info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)

[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

**Projectgegevens:**

Datum: 20-8-2020

© 2020 Eelerwoude

*Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt..*

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied .....	5
1.3	Huidig planologisch regime .....	7
1.4	Leeswijzer .....	8
2	Planbeschrijving .....	9
2.1	Inleiding .....	9
2.2	Planbeschrijving.....	9
3	Beleidskaders .....	14
3.1	Inleiding .....	14
3.2	Rijksbeleid.....	14
3.3	Provinciaal beleid, Omgevingsvisie en - verordening .....	17
3.4	Gemeentelijk beleid.....	26
3.5	Conclusie.....	28
4	Waardentoets .....	29
4.1	Inleiding .....	29
4.2	Natuurwaarden .....	29
4.3	Archeologische waarden .....	30
4.4	Cultuurhistorie.....	30
4.5	Water .....	31
4.6	Conclusie.....	33
5	Milieuaspecten.....	34
5.1	Inleiding .....	34
5.2	Bodem .....	34
5.3	Geluid .....	34
5.4	Luchtkwaliteit .....	35
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 .....	41

5.10	Verkeer en parkeren .....	41
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:

- Inrichtingsplan herontwikkeling Boerlestraat 15
- Quicksan flora en fauna, Boerlestraat 15/Wijhe
- Stikstofberekening Boerlestraat 15, Wijhe
- Verkennend bodemonderzoek ....PM
- Samenvatting watertoets Boerlestraat 15
- Toetsresultaat watertoets Boerlestraat 15
- Fijnstof-beoordeling ontwikkeling Boerlestraat 15 e.o. Wijhe
- Berekening geurbelasting

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

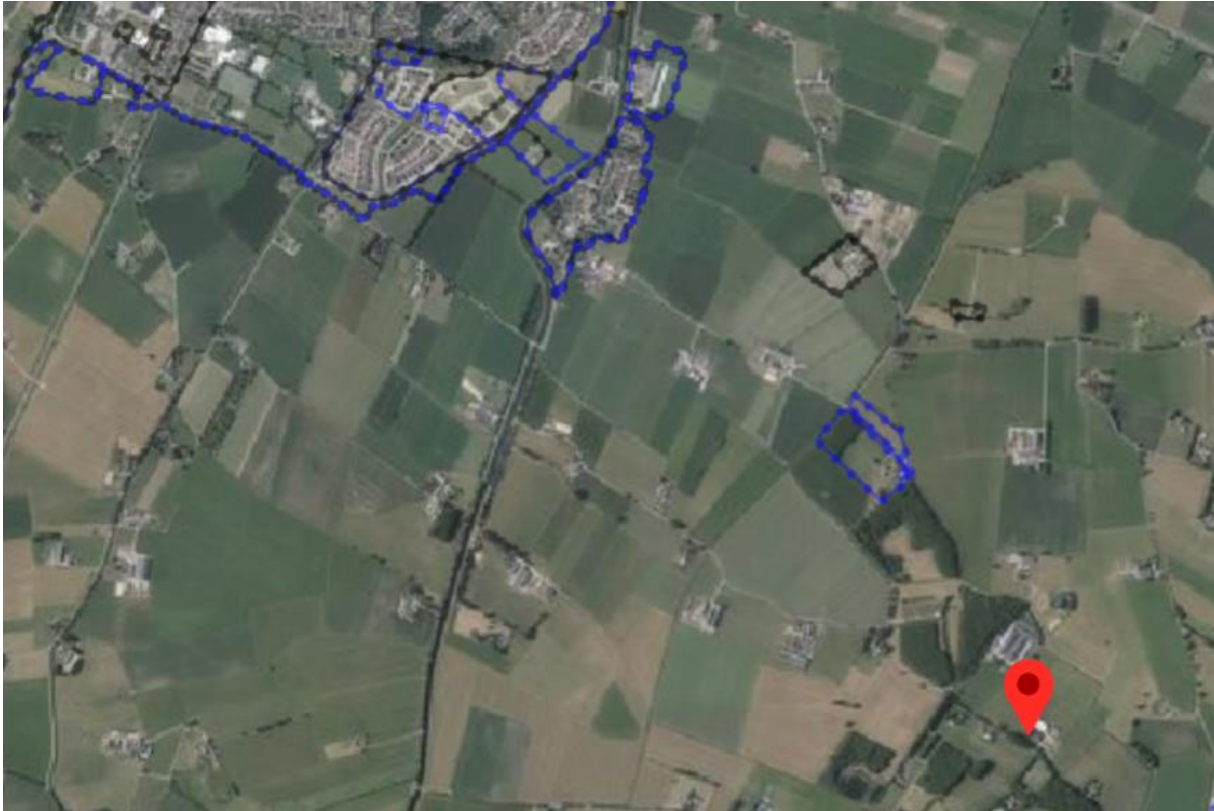
Op het erf aan de Boerlestraat 15 te Wijhe is een agrarisch bedrijf gevestigd. Naast bedrijfsgebouwen zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om dit erf te herontwikkelen tot woonerf, omdat hij zijn bedrijf elders wil voortzetten, op een plek met meer ontwikkelingsmogelijkheden.

Op het erf aan de Boerlestraat 15 worden de agrarische activiteiten gestaakt en wordt 2.873 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarnaast worden kuilsilo's en erfverharding verwijderd. Ter compensatie van deze sloop, worden twee woningbouwkavels ontwikkeld en wordt de bestaande woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het erf aan de Boerlestraat 15 te Wijhe en het direct omliggende gebied. Het erf ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, ten zuidoosten van de kern Wijhe. In figuur 1 is de ligging van het erf weergegeven. Figuur 2 betreft een luchtfoto van het erf en het direct omliggende gebied. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan.





*Figuur 1: Ligging erf Boerlestraat 15, weergegeven op luchtfoto (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

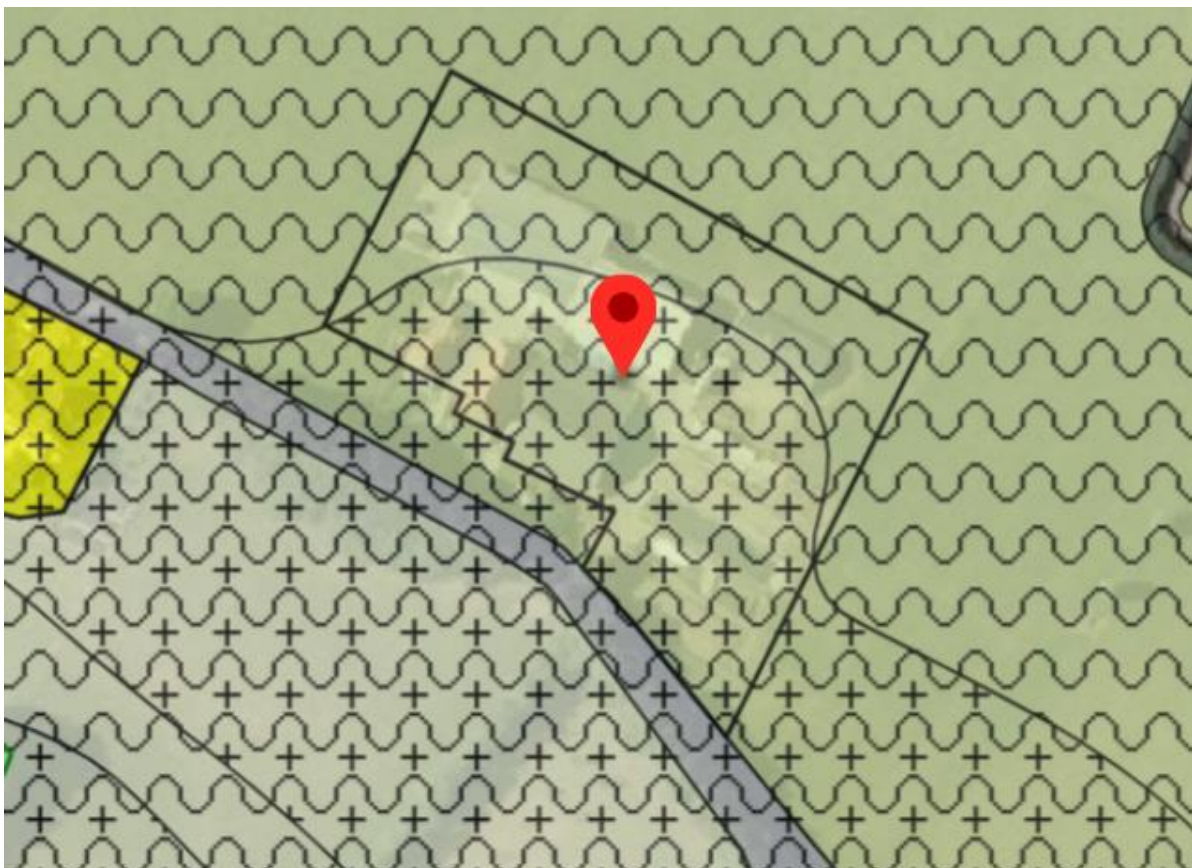


*Figuur 2: Luchtfoto van het erf Boerlestraat 15 en de directe omgeving (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

## 1.3 Huidig planologisch regime

De voorgenomen ontwikkeling aan de Boerlestraat 15 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 mei 2012, en vervolgens tweemaal herzien. Ook is het 'Parapluplan Parkeren' van toepassing. De gronden met betrekking tot het voorliggende plan hebben in het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', met grotendeels de aanduiding 'bouwvlak' en de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' (voor een deel van het plangebied) en 'Waterstaat – Intrekgebied'. Figuur 3 bevat een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'.

Het voorgenomen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien er geen agrarisch bedrijf meer actief zal zijn, de (voormalige) bedrijfswoningen als burgerwoningen gebruikt worden, de woonboerderij hierbij wordt gesplitst in twee wooneenheden en er twee nieuwe woningen (met bijgebouwen) worden gerealiseerd.



*Figuur 3: Weergave erf Boerlestraat 15 (en direct omliggend gebied) op verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'*

## 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 Planbeschrijving

#### 2.2.1 Huidige situatie

Het erf aan de Boerlestraat 15 ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, ten zuidoosten van de kern Wijhe. Op het erf is een agrarisch bedrijf gevestigd. Naast bedrijfsgebouwen zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig.

De kern van het erf wordt gevormd door de cultuurhistorisch waardevolle Sallandse woonboerderij uit de jaren 1950 en de oude varkensschuur waarin nu wordt gewoond (tweede bedrijfswoning). De nieuwere, naastgelegen schuren staan voor de rooilijn van de woonboerderij, wat afbreuk doet aan de groene representatieve uitstraling en herkenbaarheid van het erf. De allernieuwste schuur ligt verder naar het noorden in het landschap wat voorheen lager gelegen (opgehoogd) en open was. Hierdoor is de herkenbaarheid van een erf op de hogere delen van het landschap, hier minder herkenbaar. Door de erfntwikkelingen is het gebiedseigen onderscheid en herkenbaarheid van voor- en achtererf verdwenen. Het erf is door de agrarische ontwikkelingen in de laatste decennia grootschalig te noemen en nagenoeg niet ingepast in de omgeving (zie figuur 4).



Figuur 4: Foto's huidige situatie erf (en direct omliggend gebied) Boerlestraat 15 te Wijhe

De westkant van het erf heeft een groen voorerf met een siertuin, fruitgaard en solitaire erfbomen met sierwaarde. Door de hoge, deels gebiedsvreemde, sierbeplanting wordt het erf afgeschermd van de weg. Het erf is vanaf deze weg met drie toegangen ontsloten. De oostkant van het erf is daarentegen helemaal open en heeft een verrommelde uitstraling met kuilsilo's aan de weg. Dit doet afbreuk aan de groene en kleinschalige uitstraling van het landschap. In het separaat bijgevoegde 'Inrichtingsplan herontwikkeling Boerlestraat 15' is een nadere landschapsanalyse opgenomen.

## 2.2.2 Voorgenomen plan

De huidige eigenaar wil het erf aan de Boerlestraat 15 transformeren naar een woonerf. De huidige bedrijfswoningen blijven hierbij behouden en worden bestemd als burgerwoningen (inclusief bijgebouwen). De landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (van 2.873 m<sup>2</sup>) worden gesloopt. Daarnaast worden kuilsilo's en erfverharding verwijderd. Ter compensatie hiervan worden twee nieuwe woningen met bijgebouwen op het bestaande erf gerealiseerd en de woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het erf wordt hierbij landschappelijk ingepast.

## 2.2.3 Inrichtingsplan

Ten behoeve van het voorgenomen plan aan de Boerlestraat 15 is een inrichtingsplan opgesteld. Voor dit inrichtingsplan wordt verwezen naar de bijlage 'Inrichtingsplan herontwikkeling Boerlestraat 15'. In deze paragraaf worden de hoofdlijnen van het inrichtingsplan weergegeven.

### **Bewoning op ruggen in het landschap**

Uitgangspunt van de nieuwe situatie (zie figuur 5) is een karakteristiek groen Sallands erf dat beter zichtbaar en beleefbaar is. Op basis van cultuurhistorisch waardevol reliëf en een nieuwe forse groenstructuur ontstaan een kleinschaliger landschap en twee geschakelde erven op de overgang van hoog naar laag.



Figuur 5: Weergave inrichtingsplan Boerlestraat 15

Het voormalig boscomplex in het plangebied vormt de inspiratie voor een groen raamwerk om de erven. Deze forse groenstructuur van struweel en solitaire bomen op de hogere delen van het landschap geeft de herontwikkeling een duidelijke groene grens. De omliggende gronden blijven in gebruik als weidegronden. Door verharding, landschapsontsierende schuren en opgehoogde grond te verwijderen ontstaat een erf met een kenmerkende ruimtemaat. Het heeft een sterkere koppeling aan de Boerlestraat met groene en representatieve voorerven en een open uitzicht op het achterliggende (nattere) landschap. Binnen de groene besloten wereld ontstaat ruimte voor twee erven met vier woonvolumes die visueel van elkaar gescheiden zijn maar in het beeld een geheel vormen. Binnen de groenstructuur wordt het westelijke bestaande erf weer herkenbaar als een erf met groene representatieve voorkant en open informele achterkant. De bestaande erfbepanting wordt hierbij benut. De twee erven worden door middel van nieuwe landschapselementen, een nieuwe struweelsingel met solitaire bomen, visueel gescheiden.

### Nieuwe bebouwing

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is benutting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Een bijgebouw blijft behouden en de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij wordt gesplitst om deze Sallandse identiteit ook uit te blijven stralen. Ten oosten van de huidige woonboerderij worden twee woningen met bijgebouwen

gerealiseerd. Deze gebouwen vormen een nieuw erfensemble. Dit betreft een woning naar het type schuurwoning, of een moderne variant daarvan, die recht doet aan de struweelstructuur en teruggetrokken positie op het achtererf. De nieuwe woningen aan de oostzijde van het nieuwe erf hebben een representatieve uitstraling. De woning ligt op de overgang van het voorerf naar het achtererf aan de centrale gedeelde erfverharding. Het bijgebouw completeert het erfensemble aan de achterzijde.

#### **Relatie met Boerlestraat**

He bestaande en het nieuwe erf is door middel van drie bestaande ontsluitingen toegankelijk. De oostelijke ontsluiting wordt verplaatst met als doel de visuele scheiding van de erven te versterken. Deze ontsluiting is gedeeld en sluit aan op een centraal gelegen ruimte met verharding op de overgang van voor- naar achtererf.

#### **Beplanting**

Ten behoeve van het plan is een beplantingsplan opgesteld. Deze is opgenomen in het separaat bijgevoegde 'Inrichtingsplan herontwikkeling Boerlestraat 15'.

## **2.2.4 Beeldkwaliteit**

In het inrichtingsplan (welke separaat is bijgevoegd), is ook een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Deze is hierna samengevat.

#### **Relatie met bestaande erf**

- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op het bestaande erf.
- Er is een variatie van individuele panden, elke woning is uniek met een individuele uitstraling.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting, schuttingen zijn niet toegestaan.
- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing.
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/waterdoorlatende verharding.
- Parkeren vindt plaats in de nabijheid van de bijgebouwen.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Verlichting van het erf is indirect en er is geen zichtbare bron te zien.
- Buitenverlichting is bescheiden, alleen toepassen in de zone rondom de woningen (bouwvlak).

#### **Woningen**

- De woningen hebben maximaal 1 bouwlaag met kap.
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige architectuur.
- Géén cataloguswoningen.
- Hoofdebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Basisplattegrond van het hoofdvolume is rechthoekig.
- De noklijn heeft één richting.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- Woningen hebben een zadeldak (eventueel met wolfseinde) óf de vorm van een kapschuur (met de hoge open zijde aan de binnenzijde van het erf, niet gericht naar de kavelsgrenzen).

## **Bijgebouwen**

- Nieuwe bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de bestaande bebouwing.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.
- De gebouwen hebben een zadeldak, eventueel met wolfseinde.
- De noklijn heeft één richting.

## **Detaillering en materialisering voor ruimtelijke kwaliteit**

- Samenhang in geveluitwerking, alle woningen en bebouwing zijn 'familie' van elkaar.
- Subtiel en sober, maar verzorgd detailleren en stijlkenmerken uitvoeren.
- Rustige vormgeving van het dak en de gevels.
- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Samenhangend materiaalgebruik is eenvoudig en ingetogen.
- Toepassing hoogwaardige natuurlijke materialen. Baksteen, riet, zink/metaal, hout, keramisch pannen. Geen ongecoate uitlopende materialen toepassen.
- Hout wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de materialisering van de bijgebouwen. Tenzij deze geïntegreerd zijn in het hoofdgebouw.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Ingetogen en gedekte kleuren (geen hoogglans kleur), geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Zonnepanelen worden als integraal onderdeel van het dak ontworpen (all-in-dak oplossing).
- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal en/of halfverharding.



# 3 Beleidskaders

## 3.1 Inleiding

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

## 3.2 Rijksbeleid

### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (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 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

#### **Relatie met de voorgenomen ontwikkeling**

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling 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 worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt de realisatie van drie nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. Het onderhavige plan heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro.

### **3.2.3 Wet natuurbescherming**

Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

- 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 verstoring 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 ligt ook niet in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied. 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<sup>e</sup> eeuw

Door het toenemend hoogwater in rivieren, wateroverlast, een versnelde stijging van de zeespiegel en groeiende behoefte aan schoon drinkwater is het Waterbeleid 21<sup>e</sup> 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 belemmeringenstrook met aanlegvergunningstelsel: de voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.
- De ruimtelijke reserveringen zijn binnen vijf jaar verwerkt in bestemmingsplannen.

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

### 3.2.6 Conclusie 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 het nieuwe Omgevingsbeleid is invulling gegeven aan de:

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

Voor het voorliggende plan is het met name van belang dat het plan geen negatieve invloed op de 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 6: 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 worden landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt erfverharding verwijderd. Er worden twee nieuwe woningen gerealiseerd en de woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De transformatie van het voormalige agrarische erf aan de Boerlestraat 15 tot woonerf past goed in dit gebied. De functie is veelvoorkomend en de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen het huidige bouwblok. Het erf wordt daarnaast landschappelijk goed ingepast en ingericht, met inheems plantmateriaal. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de nieuwe functies in het gebied passen, des te kleiner de vereiste extra investering is.

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

De nieuwe ontwikkeling past qua schaal goed in het landschap en is qua impact relatief klein, ook vergeleken met de huidige situatie. De ontwikkeling wordt goed ingepast in de omgeving.

- *Eigen belang versus maatschappelijke belangen*

Door de realisatie van nieuwe wooneenheden wordt de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar. Het erf wordt landschappelijk ingepast. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt. Het totale project dient daarmee eigen belangen, maar ook maatschappelijke belangen.

#### *Conclusie*

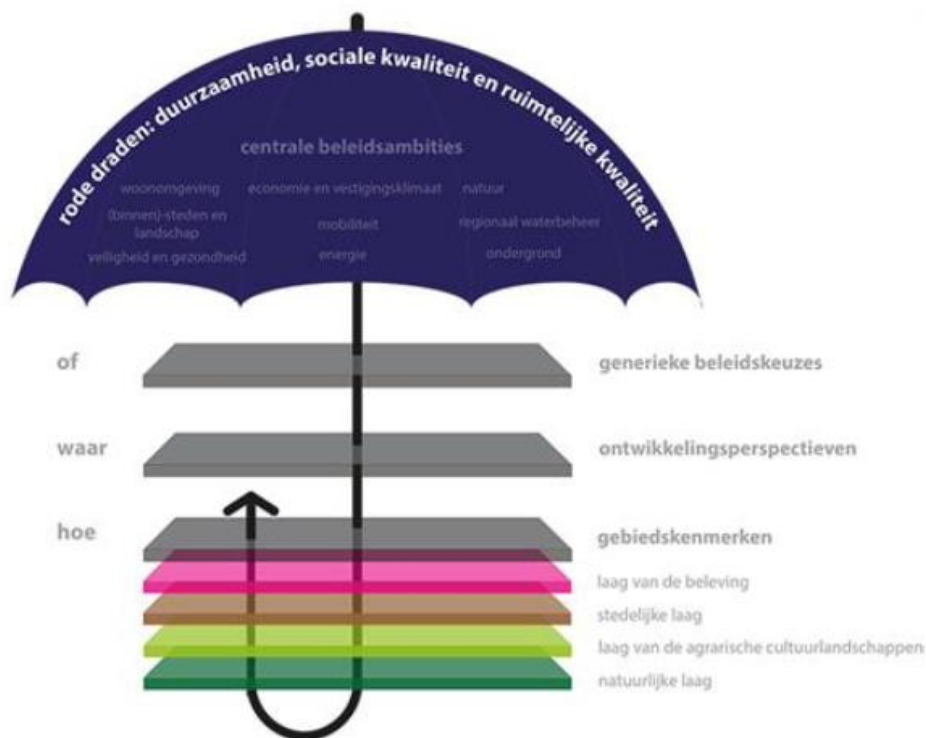
Conclusie is dat het voorliggende plan past binnen het KGO beleid, zoals vastgelegd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening. De ontwikkelingsruimte die geboden wordt is in balans met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

### 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 7). 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 7: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

### 3.3.4 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 deel uit van 'intrekgebied' en 'grondwaterbeschermingsgebied'. Hier zijn functies met risico op grondwaterverontreiniging niet toegestaan, tenzij de beschermingssituatie verbetert. Dit wordt het stap-vooruit-principe genoemd. Een stap-vooruit wordt gezet als de nieuwe bestemming/functie minder risico's oplevert voor de kwaliteit van het grondwater dan de bestaande bestemming/functie. Om een stap-vooruit te bereiken, kunnen effectreducerende (mitigerende) maatregelen noodzakelijk zijn, bij voorkeur ter plaatse, of anders in de nabije omgeving. Met het voorliggende plan is geen sprake van risico's voor grondwaterverontreiniging. Als hier al sprake van is, nemen deze door de voorziene functiewijziging juist af.

Ook maakt het plangebied 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 Boerlestraat 15 ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie figuur 8).



Figuur 8: Weergave ontwikkelingsperspectief aan de Boerlestraat 15 (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 slopen van landschapsontsierende bebouwing, de herontwikkeling van het erf tot woonerf en het landschappelijk inrichten van het plangebied past binnen dit geldende ontwikkelingsperspectief. 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 aan de Boerlestraat ligt in een dekzandvlakte en ruggen-gebied (zie figuur 9). De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes 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

Figuur 9: Weergave kaart natuurlijke laag aan de Boerlestraat 15, 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 op en direct aansluitend aan het erf Boerlestraat 15. Voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, en erfverharding wordt verwijderd. De hoeveelheid erfverharding en het bouwvolume neemt af en bij de herinrichting wordt inheemse beplanting gebruikt. Hierdoor wordt het hoogteverschil weer beter beleefbaar. Met het plan wordt geen karakteristiek reliëf aangetast.

### *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 aan de Boerlestraat ligt in het Oude hoevenlandschap (zie figuur 10).





Figuur 10: Weergave kaart laag agrarisch cultuurlandschap aan de Boerlestraat 15, 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.

Richtinggevende 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 wordt een bestaand erf aan de Boerlestraat 15 geherstructureerd. Landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, en erfverharding wordt verwijderd. De hoeveelheid erfverharding en het bouwvolume neemt af en bij de herinrichting wordt inheemse beplanting gebruikt. Hierdoor wordt het hoogteverschil weer beter beleefbaar. Met het plan wordt geen karakteristiek reliëf aangetast.

### *Stedelijke laag*

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

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 inrichtingsplan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd (landschappelijk inpassing en sloop landschapsontsierende schuren) en wordt het erf gekoppeld aan het landschap.

### *Laag van de beleving*

De laag van de beleving heeft geen rechtstreekse doorwerking op dit plan, behalve dat beide plangebieden in 'donkertegebied' liggen. 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.

## **3.3.5 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 aan de Boerlestraat 15 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 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> 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 weteringen. 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 hallenhuistype. 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.

In de structuurvisie is aangegeven dat door bedrijfsbeëindiging veel gebouwen op het platteland vrij komen. Boerderijen krijgen een nieuwe functie, zoals een woonfunctie al of niet gecombineerd met bedrijfsruimten, bed&breakfast, zorg en wellness. Het faciliteren van nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is de opgave voor de komende jaren, waarbij functie en beleving belangrijke randvoorwaarden zijn.

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. Het agrarische erf aan de Boerlestraat 15 krijgen een nieuwe functie conform de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

### 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 voormalig boscomplex in het plangebied vormt de inspiratie voor een groen raamwerk om de erven. Deze forse groenstructuur van struweel en solitaire bomen op de hogere delen van het landschap geeft de herontwikkeling een duidelijke groene grens. De omliggende gronden blijven in gebruik als weidegronden. Door verharding, landschapsontsierende schuren en opgehoogde grond te verwijderen ontstaat een erf met een kenmerkende ruimtemaat. Het heeft een sterkere koppeling aan de Boerlestraat met groene en representatieve voorerven en een open uitzicht op het achterliggende (nattere) landschap.

### 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?

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

## 3.5 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.

## 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 toetsing aan de Wet natuurbescherming plaatsgevonden. Het rapport 'Quickscan flora en fauna, Boerlestraat 15/Wijhe' is separaat bijgevoegd. De toetsing bevat de volgende conclusie:

- Als gevolg van de ontwikkeling treden negatieve effecten op de huismus en hun verblijfplaatsen op. Middels het nemen van maatregelen kan de functionele leefomgeving voldoende geborgd worden. Met de sloop verdwijnen 15 nestlocaties. Hiervoor is het noodzakelijk een ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag

### 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 m<sup>2</sup>);
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat.



### **Natura 2000 - gebieden**

Op ruim 5 kilometer afstand ligt het meest nabije Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ruimtelijke ontwikkeling worden negatieve effecten op beschermde natuurwaarden van het Natura 2000-gebied niet verwacht. Er is geen aanleiding voor een verdere toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel gebieden.

Ten behoeve van het plan zijn aanvullend, en voor de volledigheid, wel stikstofberekeningen uitgevoerd. Het rapport 'Stikstofberekening Boerlestraat 15, Wijhe' is bijgevoegd. Op basis van de berekeningen en onderbouwingen is gebleken dat de uitvoering van het voorliggende plan geen significant negatief effect heeft op het verstoringsgevoelig Natura 2000-gebied. De ontwikkeling aan de Boerlestraat 15 heeft, zowel in de aanlegfase (inclusief sloop) als de gebruiksfase, een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar.

### **Houtopstanden**

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

### **Natuurnetwerk Nederland**

Het plangebied 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 heeft voor een deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Voor deze dubbelbestemming geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is als over een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd. Met het voorliggende plan is hier geen sprake van. 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 en/of aangetast. Ook worden andere cultuurhistorische waarden niet aangetast.

## 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.

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 is aangegeven dat het plangebied gedeeltelijk in 'Overstroombaar gebied' ligt. Ruimtelijke plannen voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende plan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is

gewaarborgd. Het voorliggende plangebied is goed bereikbaar, waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is. Extra maatregelen en/of voorzieningen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt ook deel uit van 'intrekgebied' en 'grondwaterbeschermingsgebied'. Hier zijn functies met risico op grondwaterverontreiniging niet toegestaan, tenzij de beschermingssituatie verbetert. Dit wordt het stap-vooruit-principe genoemd. Een stap-vooruit wordt gezet als de nieuwe bestemming/functie minder risico's oplevert voor de kwaliteit van het grondwater dan de bestaande bestemming/functie. Om een stap-vooruit te bereiken, kunnen effectreducerende (mitigerende) maatregelen noodzakelijk zijn, bij voorkeur ter plaatse, of anders in de nabije omgeving. Met het voorliggende plan is geen sprake van risico's voor grondwaterverontreiniging. Als hier al sprake van is, nemen deze door de voorziene functiewijziging juist af.

### **Waterschap Drents Overijsselse Delta**

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

### **Invloed plan op de waterhuishouding**

Binnen het plangebied aan de Boerlestraat worden twee woningen (met bijgebouwen) gerealiseerd, en wordt de woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Deze toename van wooneenheden bedraagt ruim minder dan 10 wooneenheden. Er vindt ook geen toename van het verharde oppervlak met meer dan 1500 m<sup>2</sup> plaats. Het verhard oppervlak neemt juist af. Het plangebied aan de Boerlestraat 15 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.

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Dit dijkkringgebied loopt een risico op overstroming als resultaat van haar situering in de lage delen en haar ligging ten opzichte van de primaire waterkering van de IJssel. 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. 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. 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.

Het voorliggende plangebied aan de Boerlestraat 15 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 Boerlestraat 15**

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 'Samenvatting watertoets Boerlestraat 15').

## **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

## 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 ruimtelijk plan, waarbij functiewijziging plaatsvindt, dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Hiertoe is op het erf aan de Boerlestraat 15 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen als separate bijlage. **PM**

## 5.3 Geluid

### 5.3.1 Algemeen

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.

### 5.3.2 Wegverkeerlawaai

De woningen binnen het plangebied liggen in de geluidzone van de Boerlestraat. Voor de bestaande woningen in het plan geldt dat deze niet hoeft te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerlawaai ( Wgh art 76 3<sup>e</sup> lid). De beide nieuwe woningen komen op 20 en 25 meter van de weg. De Boerlestraat is een gebiedsontsluitingsweg met maximum snelheid 60 km/uur en lage verkeersintensiteit. Het is voldoende aannemelijk dat de geluidbelasting op deze woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde  $L_{den}$  48 dB van de Wet geluidhinder.

### 5.3.3 Railverkeerlawaai

Van railverkeerlawaai is geen sprake.

### 5.3.4 Industrielawaai

Uit eerder akoestisch onderzoek ten behoeve van de omgevingsvergunning van het pluimvee- en fokstierenbedrijf aan de Boerlestraat 9a blijkt dat op de bestaande woningen aan de Boerlestraat 15 aan de geluidvoorschriften van de vergunning wordt voldaan. De nieuwe woningen komen verder van het bedrijf te liggen. Daarmee is ook voldoende aannemelijk dat op de nieuwe woningen wordt voldaan aan de geluidvoorschriften en voor geluid voor deze woningen sprake is van een geschikt woon- en leefklimaat (dit blijkt ook uit paragraaf 5.7 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Het bedrijf wordt door het plan niet belemmerd in geluidruimte.

### 5.3.5 Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

## 5.4 Luchtkwaliteit

### 5.4.1 Externe werking

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 aan de Boerlestraat 15 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 realisatie van drie nieuwe wooneenheden. Ook doen zich geen andere ontwikkelingen voor die tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden. Daarnaast kan worden meegenomen dat door het beëindigen van het agrarisch bedrijf op deze locatie per saldo zelfs afname van emissie. Het plan kan daarmee zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

## 5.4.2 Interne werking

Op de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland, gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu op <http://geodata.rivm.nl/gcn/>, zijn op schaal van vierkante kilometer vakken de gemiddelde achtergrondconcentraties aangegeven van diverse luchtverontreinigende stoffen. Uit deze kaart blijkt dat in het km<sup>2</sup> vak waarin het plan ligt de achtergrond concentratie Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ruim voldoen aan grenswaarden van de wet milieubeheer en de WHO-advieswaarde

Wel is er nabij het plan een pluimveebedrijf op adres Boerlestraat 9a gelegen dat van belang is voor bijdrage concentratie fijnstof concentratie op planlocatie. Hiertoe is een fijnstof-beoordeling uitgevoerd (zie separaat bijgevoegde 'fijnstof-beoordeling ontwikkeling Boerlestraat 15 e.o. Wijhe'. De conclusie is dat de overschrijding van de maximale dagnorm ruim binnen de norm blijft. Ook op dit onderdeel is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## 5.4.3 Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor realisatie van het plan

# 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 aan de Boerlestraat 15, waar de nieuwe woonenheden worden gerealiseerd, of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is weergegeven in figuur 11.



*Figuur 11: Risicokaart (Bron: Risicokaart provincie Overijssel) waarbij het plangebied aan de Boerlestraat 15 met de groene pijl is aangeduid.*

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied aan de Boerlestraat 15 geen risicobronnen aanwezig zijn. De nieuw te bouwen woningen zijn 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. Wel ligt het plangebied in een gebied waar een kleine kans is op overstromingen. Dit aspect is nader onderbouwd in paragraaf 4.5 van deze ruimtelijke onderbouwing. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie.

## 5.6 Wet geurhinder en veehouderij

In de nabijheid van het toekomstige woonerf aan de Boerlestraat 15, ligt het agrarische bedrijf aan de Boerlestraat 9a. Dit bedrijf betreft een pluimvee- en fokstierenbedrijf. Er moet getoetst worden aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Door de Omgevingsdienst is een geurberekening gemaakt met het programma V-Stacks vergunning (zie separate bijlage) om te bepalen of de geprojecteerde woningen een beperking voor de veehouderij aan de Boerlestraat 9a vormen. Hierbij is uitgegaan van een worst case scenario, namelijk dat stal 5 op de rand van het bouwblok staat. Verder is een woning aan de Boerlestraat 15 ook op de rand van het bouwblok geplaatst. Uit de berekening blijkt dat de komst van de woningen geen beperkende factor is voor de veehouderij Boerlestraat 9a, omdat de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen aan de Boerlestraat 15, 12,9 odour units per kubieke meter lucht bedraagt. De geurbelasting mag ter plekke maximaal 14 bedragen. De kortste afstand van de rand van het bouwblok van Boerlestraat 9a tot de rand van het bouwblok van de woning aan de Boerlestraat 15 bedraagt ongeveer 140 meter. Hiermee wordt ook voldaan aan de afstandseis van de Wet geurhinder en veehouderij.

## 5.7 Bedrijven en milieuzonering

### 5.7.1 Algemeen

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.

## 5.7.2 Doorwerking in het plan

Op adres Boerlestraat 9a is een pluimvee- en fokstierenbedrijf gevestigd, gelegen op ongeveer 140 meter van het plan (kortste afstand gemeten vanaf grens bouwblok-bouwblok). Conform bijlage 1 van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering zijn voor deze activiteiten de volgende richtafstanden van toepassing:

SBI code (SBI-2008)	Activiteit	milieu-categorie	richt afst. geur	richt afst. stof	richt afst. geluid	richt afst. gevaar
0141, 0142	fokken en houden rundvee	3.2	100	30	30	0
0147	fokken en houden van opfokkippen en mestkuikens	4.1	200	30	50	0

Aan de richtafstanden geluid, stof en gevaar wordt voldaan. Aan de richtafstand geur, van 200 meter, wordt niet voldaan. In plaats van de richtafstand is voor geurgevoelige objecten buiten bebouwde kom voor geur echter de wettelijke afstand van 50 meter vanuit het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Aan deze afstand wordt voldaan. Wel blijft van belang om te beoordelen of voor geur wel sprake is van een geschikt woon- en leefklimaat. Hier is sprake van. Zie hiertoe paragraaf 5.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

## 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.

Het voorliggende plan 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.

## **5.10 Verkeer en parkeren**

Met het voorliggende plan wordt een voormalige agrarisch erf aan de Boerlestraat 15 omgevormd naar een woonerf. De woningen worden ontsloten op deze Boerlestraat, wat een relatief rustige weg betreft, en waar de maximum snelheid 60 km/uur bedraagt. In de nieuwe situatie is voldoende parkeergelegenheid (net als in de huidige situatie) 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.





[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)