

Wesepe, Raalterweg 3a

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 De bij het plan behorende stukken	8
1.4 Huidig planologisch regime	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	10
2.1 Historie Wesepe	10
2.2 Huidige situatie	10
2.3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1 Bodem	26
4.2 Archeologie & cultuurhistorie	27
4.3 Geluid	28
4.4 Luchtkwaliteit	29
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Milieuzonering	31
4.7 Geur	34
4.8 Ecologie	35
4.9 Verkeer en parkeren	38
4.10 Kabels en leidingen	38
4.11 Besluit milieueffectrapportage	39
Hoofdstuk 5 Waterhuishouding	41
5.1 Vigerend beleid	41
5.2 Waterparagraaf	41
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Opzet van de regels en verbeelding	43
6.3 Verantwoording van de regels	44
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	45
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	46
8.1 Vooroverleg	46
8.2 Inspraak	46
8.3 Zienswijzen	46
Bijlagen bij de toelichting	47
Bijlage 1 Landschappelijk erfinrichtingsplan	48
Bijlage 2 Bodemonderzoek bestaand erf	73
Bijlage 3 Archeologisch onderzoek	124

Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	181
Bijlage 5	Quickscan ecologie	216
Bijlage 6	Boomeffectenanalyse	245
Bijlage 7	Watertoets	291
Bijlage 8	Nota ambtshalve wijzigingen	298
Regels		301
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	302
Artikel 1	Begrippen	302
Artikel 2	Wijze van meten	307
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	308
Artikel 3	Wonen	308
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 1	310
Hoofdstuk 3	Algemene regels	312
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	312
Artikel 6	Algemene bouwregels	313
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	315
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	317
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	318
Artikel 10	Overige regels	319
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	320
Artikel 11	Overgangsregels	320
Artikel 12	Slotregel	321
Bijlagen bij de regels		323
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	324
Bijlage 2	Beleidsregels parkeren Olst-Wijhe	335
Bijlage 3	Landschappelijk erfinrichtingsplan	358

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het woonperceel aan de Raalterweg 3a te Wesepe staat een verouderde woning. De woning voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd en moet worden vervangen. Het voornemen is om op het kleine woonperceel de woning te verplaatsen. Om dit mogelijk te maken moet het bouwvlak verplaatst worden. Tevens wordt het bouwvlak vergroot.

Concreet ziet het voornemen toe op de sloop van de bestaande woning, verplaatsing en vergroting van het bouwvlak en juridische borging van het landschappelijk inpassingsplan.

Om de plannen te realiseren is een nieuw planologisch kader nodig. Binnen het nieuwe planologisch kader wordt het bouwvlak gewijzigd en de nieuw te bouwen woning ingekaderd.

Voorliggende onderbouwing dient als ruimtelijke motivatie behorende bij het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel ligt in het zuiden van Wesepe, grenzend aan de woonkern. Het plangebied ligt in de gemeente Olst-Wijhe. De zuidzijde van het plangebied grenst aan de gemeente Deventer. Vorenstaande is duidelijk zichtbaar op afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Hierna volgt een luchtfoto van het plangebied en de nabije omgeving. Het bestaande perceel wordt omringt door bos/natuur. Daarnaast wordt de omgeving gekenmerkt door agrarische gronden en verspreid liggende woonpercelen. Ten noorden en westen van het plangebied zijn bedrijventerrein gelegen. Daarnaast ligt het plangebied in 'de oksel' van de N348/Rondweg.



Afbeelding 1.2 Luchtfoto

Kadastrale gegevens

Gemeente : Olst

Sectie : D

Nummer : 4236



Afbeelding 1.3 Uitsnede kadastrale kaart

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Wesepe, Raalterweg 3a' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.1773.BP202305014-0301) en een renvoi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

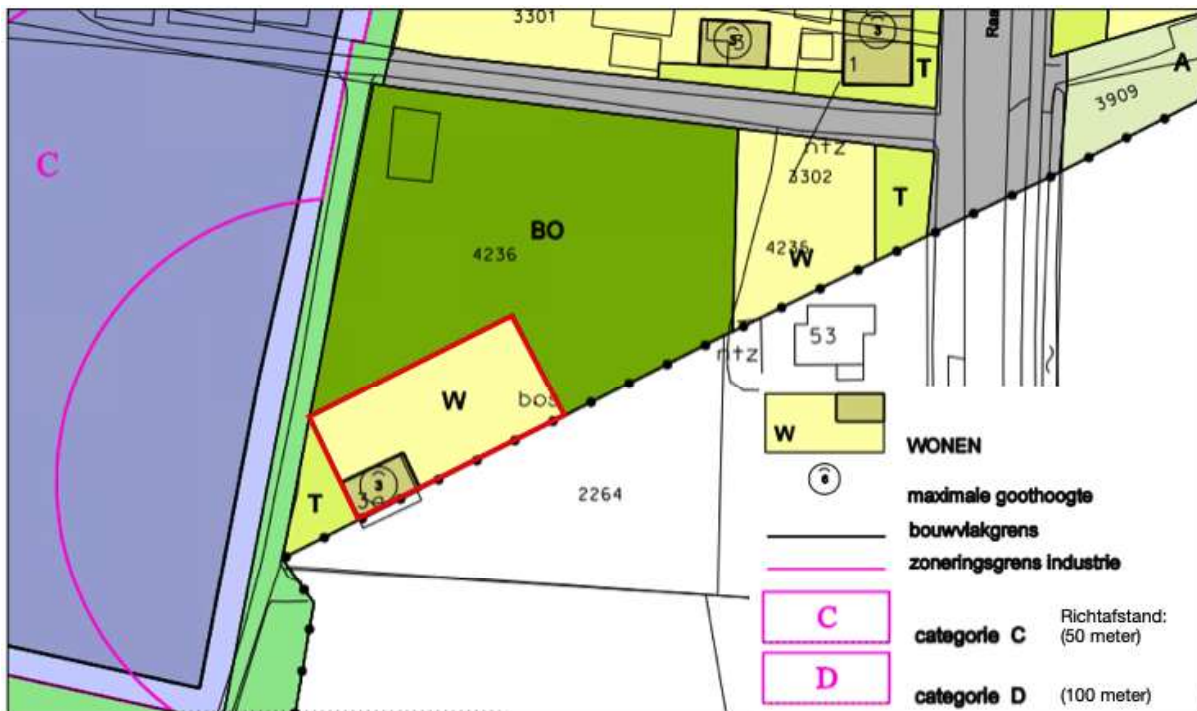
Het plangebied is gelegen in de bestemmingsplannen:

- 'Bestemmingsplan Wesepe' vastgesteld op 2 juli 2007;
- 'bestemmingsplan archeologie' (vastgesteld op 28 april 2021);
- 'parapluplan parkeren' (vastgesteld op 10 september 2018).

Ten aanzien van de planologische situatie is met name het 'Bestemmingsplan Wesepe' van belang. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen', met een bouwvlak en maximum goothoogte. Daarnaast geldt -vervat in het 'bestemmingsplan archeologie'- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'.

In afbeelding 1.4 is een uitsnede van het 'Bestemmingsplan Wesepe' te zien. Het plangebied is

indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.4 Uitsnede 'Bestemmingsplan Wesepe'

'Wonen'

De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Hierbij geldt dat woonhuizen uitsluitend binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid bij de aanduiding 'maximale goothoogte'.

'Waarde - Archeologie - 1'

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en nieuwe situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Olst-Wijhe beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de waterhuishouding besproken. Hoofdstuk 6 gaat in op de planverantwoording en hoofdstuk 7 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Historie Wesepe

De geschiedenis van Wesepe gaat terug tot het jaar 1230. Toen heette het Wesepe en was in het bezit van edelman Wouter van Keppel, tevens bezitter van havezate Dingshof. Wesepe betekent 'weidebeek', wat aangeeft dat het hier in vroegere tijden een drassig gebied was, afgewisseld met de hoger gelegen veldgronden. De naam Wesepe is afgeleid van het oud-germaanse "wisa" voor weide, en "apa" voor water.

In 1348 wordt de kerk van Wesepe al genoemd in een oorkonde. Een zelfstandige marke werd Wesepe in 1549. Deze Marke bestond oorspronkelijk uit 41 gezinnen. In 1748 had Wesepe 239 inwoners, in 1849 410 inwoners, en in 1979 ongeveer 1250. In 1837 werd een beltmolen gebouwd, die helaas in de nacht van 10 op 11 april 1945, één dag voor de bevrijding van Wesepe, door bezetters in brand is gestoken.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in een klein bosperceel aan de Raalterweg. De verouderde woning is aan de rand van het bos gerealiseerd. De gronden van het plangebied zijn in gebruik ten behoeve van de woning zoals de toegangsweg, parkeren en tuinen. Daarnaast staan, met name aan de oostzijde, nog enkele bomen.

Het huidige erf is groen en bestaat grotendeels uit bos met een kwalitatief wisselend bomenbestand. Het is al oud, op de kaart van 1900 is het al herkenbaar als bos van landgoed de Kooihoek. Het bos bestaat vooral uit boomvormers met bodembedekkers. Een struiklaag ontbreekt waardoor het zicht naar de omgeving relatief groot is. De binnenruimte is meer open en grazig.



Afbeelding 2.1 Aanzicht vanaf de westzijde van het plangebied (Bron: Google.Streetview.nl)

2.3 Toekomstige situatie

Het voornemen is de bestaande verouderde woning te slopen en een nieuwe woning op het erf terug te bouwen. De nieuwe woning wordt aan de oost zijde van het erf gerealiseerd, en heeft een oppervlakte van circa 135 m² en een aangebouwd bijgebouw van circa 65 m².

Door de sloop van de bestaande verouderde woning wordt meer ruimte en openheid gecreëerd. Het voornemen is om de groene uitstraling van het plangebied zoveel als mogelijk in stand te houden. Een aantal bomen zullen worden gekapt om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Dit doet echter niet af aan de groene uitstraling. Aan de voorzijde, bij de in- en uitrit op de Raalterweg is voldoende ruimte om te parkeren. De achterzijde van de woning wordt ingericht als verdiept terras. In afbeelding 2.2 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven.

Landschappelijke inpassing

In voorliggend geval is door Buro Stad+Land een landschappelijk erfinrichtingsplan opgesteld. Het volledige erfinrichtingsplan is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting. Het plangebied ligt binnen

het dekzandlandschap. De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

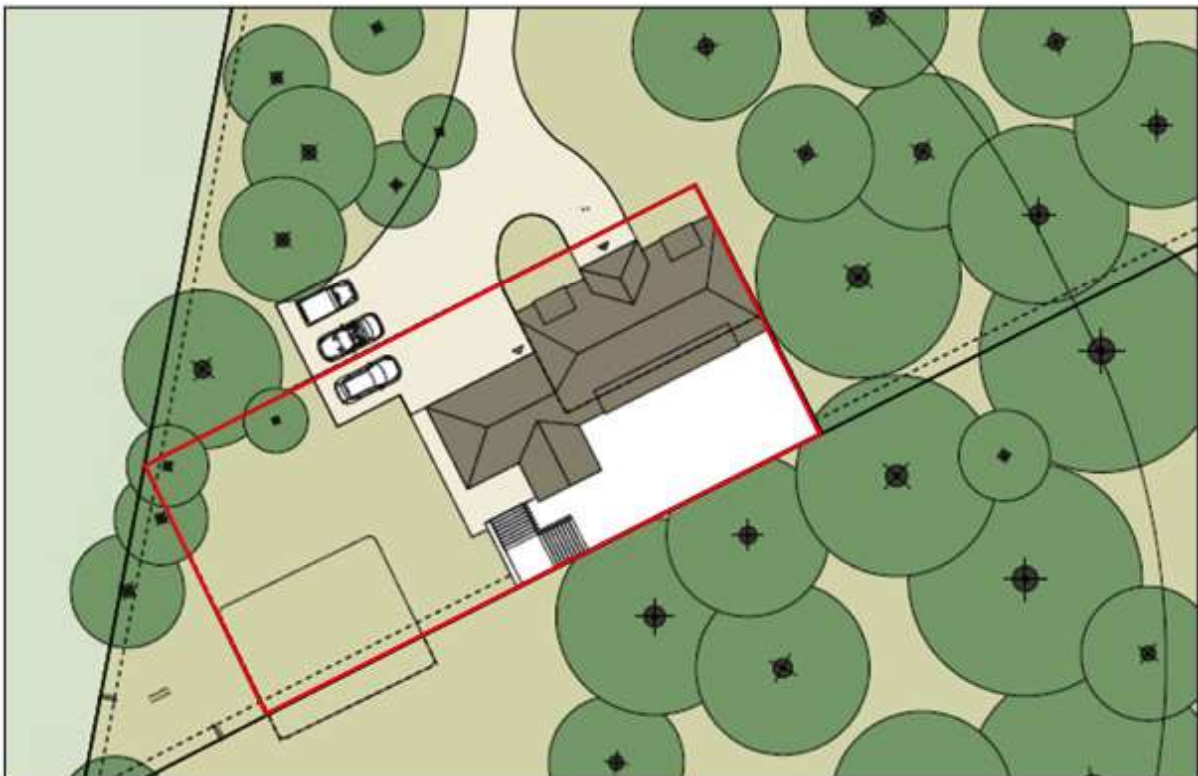
Landschappelijke karakteristiek (indien van toepassing)

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf en beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen).

Het bos bestaat vooral uit boomvormers met bodembedekkers. Een struiklaag ontbreekt waardoor het zicht naar de omgeving relatief groot is. Het voorstel is daarom om in de randen een groot aantal wintergroene heesters toe te passen om weer een uitstraling te realiseren van een echt bosgebied. De bosrhododendron (*Rhododendron ponticum*) is een soort die veel op landgoederenbossen wordt toegepast.

De binnenruimte is meer open, grazig waarbij het entreegebied extensiever, bloemrijker kan worden ingericht/beheer, het noordelijk deel, met de woning intensiever is en beheerd wordt als gazon. Beukenhagen scheiden voor- en achtererf en onttrekken het parkeren aan het zicht.

Nabij de entree wordt een karakteristieke, beeldbepalende boom voorzien (Rode beuk, *Fagus sylvatica* 'Atropunicea'), aan de westzijde van de woning zijn 3 hoogstamfruitbomen voorzien (Zoete kers, *Prunus avium*).



Afbeelding 2.2 Erfinrichtingsplan

Afbeelding 2.3 geeft een indicatie van het gewenste landschappelijke inpassingsplan. Met de landschappelijke inpassing is het gehele perceel (bos) meegenomen om tot een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te komen.



Afbeelding 2.3 Landschapsplan (Bron: Buro Stad+Land)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Relatie tot initiatief

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van meer dan 11 woningen als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het verplaatsen van een woning en het slopen van de oude bebouwing. Per saldo is er geen sprake van het toevoegen van een woning. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van

woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);

- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

De uitbreiding met kleinschalige woningbouw is mogelijk onder het principe van concentratie, artikel 2.1.2 Omgevingsverordening Overijssel, waarin wordt gesteld dat bij uitbreiding van een dorp dat niet valt onder het stedelijk netwerk wordt voldaan aan de lokale behoeftevraag. De woningbehoefte is in paragraaf 3.1.3 onderbouwd.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

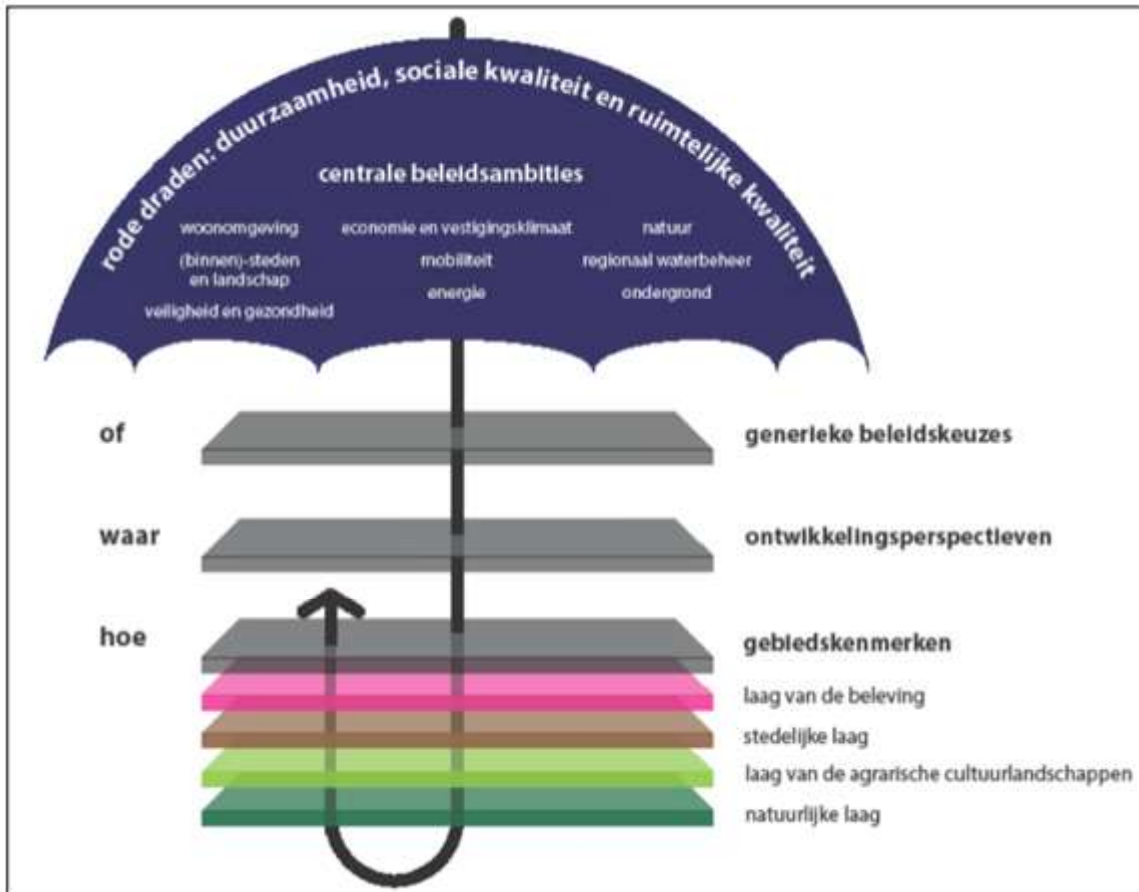
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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

In afbeelding 3.3 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3.1 Of- generieke beleidskeuzes

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

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

3.2.3.2 Waar- ontwikkelingsperspectieven

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

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

3.2.3.3 Hoe- gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.3.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Gelet op de aard van voorliggend bestemmingsplan (het planologisch vastleggen van de feitelijke situatie) zijn bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' geen specifieke artikelen relevant. Hieronder wordt beknopt ingegaan op artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.1.5. (Ruimtelijke kwaliteit) uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt.
 - a. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
 - b. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - a. dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
 - b. dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing aan artikel 2.1.3.

Voor dit plangebied is er zuinig en zorgvuldig omgegaan met ruimtegebruik. Voor de ontwikkeling wordt bestaande verouderde bebouwing gesloopt, waarna op hetzelfde erf een nieuwe woning gerealiseerd wordt.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (lid 1, 2, 3 en 5)

- In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken;
- In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
- In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
- In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel

en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing aan artikel 2.1.5.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling die passend is in de omgeving. Dit aangezien de huidige verouderde bebouwing gesloopt wordt en op hetzelfde woonerf een nieuwe woning gerealiseerd wordt. Tevens wordt het plan landschappelijk ingepast conform de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.3.4.2 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. Natuurlijke laag

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

Het plangebied is gelegen in de natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen'.



Afbeelding 3.4 Natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'.

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, 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.

Toetsing aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden in het plangebied zijn momenteel reeds ingericht als erf. Het voornemen voorziet hier uit het slopen van de woning en verplaatsen van het bouwvlak naar de zuidzijde. De verplaatsing vindt plaats op grond die in de huidige situatie ook al bestemd is als 'wonen'. Het gehele perceel wordt landschappelijk

ingepast. Met de architectuur en vorm van de woning wordt ingespeeld op de beleefbaarheid van de hoogteverschillen die kenmerkend zijn voor het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen'

2. Laag van het agrarische cultuurlandschap

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

Het plangebied is gelegen in Essenlandschap.



Afbeelding 3.5 Laag van het agrarische cultuurlandschap 'Essenlandschap'

'Essenlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliegergronden, voormalige heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Toetsing aan de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Met het erfinrichtingsplan is aandacht besteed aan de situering van de nieuwe woning. De bomen zijn ingemeten waardoor goed gekeken is welke bestaande bomen kunnen blijven staan en behouden blijven. Daarnaast wordt het gehele (bos)perceel landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt de nieuwe woning gerealiseerd op de gronden die in de huidige situatie al bestemd is als wonen.

3. Stedelijke laag

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



Afbeelding 3.6 Laag van de beleving

'Verspreide bebouwing'

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. Door de 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen die nu nog steeds herkenbaar zijn, zoals onder andere: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen en veenlandschappen. Elk landschap kent zijn eigen erftype. De opbouw van erf, erfbouw, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor dat betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats, waardoor toegankelijkheid wordt verbeterd. Tevens wordt de reanimatie van agrarisch erfgoed gestimuleerd en wordt kwaliteitsadvies gewonnen bij de transformatie van erven, bijvoorbeeld via een 'ervenconsulent' van Het Oversticht.

Toetsing aan de 'Stedelijke laag'

Het gehele erf krijgt een kwaliteitsimpuls: de kenmerken van het erf worden versterkt. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en vervangen door meer passende bebouwing, ook wordt er passende beplanting aangeplant. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 2.3 waar het ruimtelijk kwaliteitsplan ten aanzien van de ontwikkellocatie wordt toegelicht. Daarmee sluit het initiatief goed aan bij het gestelde in de 'Stedelijke laag'

Ten westen van het plangebied liggen gronden die aangeduid zijn als 'bedrijventerrein'. Met het voornemen is gelet op de afstand tot deze bedrijven. Er wordt verwezen naar paragraaf 4.6. Voor de meeste bedrijven op het bedrijventerrein is de verplaatsing van de woning voordelig aangezien deze op een grotere afstand komt te liggen. Voor twee bedrijven is de nieuwe woning dicht op het bedrijf gesitueerd. Deze twee bedrijven hebben akkoord gegeven voor de verplaatsing van de woning en een minder hoge milieucategorie.

4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve

gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving

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



Afbeelding 3.7 Laag van de beleving

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

'IJssellinie inundatieveld'

Bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Geologische monumenten (bv pingo's), archeologische monumenten en vindplaatsen, schansen, verdedigingslinies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkeersstructuur vormen een baken in de tijd.

De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar 'tijdsdiepte' tot

intense indrukken leidt.

Creëer verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Voeg bakens van deze tijd toe. Behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

Toetsing aan de 'Laag van de beleving'

Op de woonlocatie wordt een oude woning gesloopt en een nieuwe gerealiseerd. Met deze ontwikkeling blijft het gebruik nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. Er is geen sprake van een onevenredige toename van kunstlicht.

Wat betreft het IJssellinie inundatieveld kan worden gesteld dat er in het plangebied geen bijzondere geologische danwel bouwkundige monumenten aanwezig zijn. Middels het landschappelijke inpassingsplan is getracht in te spelen op de karakteristieke kenmerken van het gebied en de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van de beleving' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen een positieve invloed heeft op de gebiedskenmerken van de 'Laag van de beleving'.

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Olst-Wijhe

3.3.1.1 Algemeen

Op 4 december 2017 is de nieuwe Structuurvisie Olst-Wijhe, 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vastgesteld. In deze structuurvisie is het beleidskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen verwoord en wordt het toekomstbeeld voor Olst-Wijhe op weg naar 2025 geschetst. In deze visie wordt de ruimtelijke inrichting van haar grondgebied vastgelegd. Deze visie vormt een belangrijk uitgangspunt en toetsingskader voor ruimtelijke plannen, waaronder die voor het bestemmingsplan Buitengebied. Met de nieuwe visie speelt de gemeente in op de volgende strategische doelen:

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

Het plangebied is op de beleidskaart 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.

De uitdaging voor de gemeente voor het deelgebied 'Sallandse platteland' is om ervoor te zorgen dat de opgaven op het gebied van landbouw, natuur, ecologie, water en energie worden ingezet om de diversiteit van dit groot- en kleinschalig landschap te versterken en de plattelandseconomie te

bevorderen. De gemeente wil landschapselementen die zo kenmerkend zijn voor het Sallandse landschap beschermen.

Ten aanzien van duurzaamheid, ruimtelijke- en sociale kwaliteit is één van de uitgangspunten om ruimte te bieden voor herbestemming van vrijkomende bebouwing in het buitengebied tot nieuwe woon-werkconcepten.

In de uitvoeringsparagraaf is aangegeven hoe de gemeente uitvoering wil geven aan de visie. Uitgangspunt van de visie is dat ontwikkelingen mogelijk zijn mits deze bijdragen aan de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de leefomgeving. Dat vraagt om een andere aanpak, meer integraal, in overleg met meerdere partners en met een duurzame focus en ruimte voor maatwerk. Ten aanzien van het Sallandse Platteland wordt het volgende omschreven:

De gemeente vergroot de mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomende agrarische bebouwing door in te zetten op vrijetijdseconomie en ruimte voor ontwikkelingen te koppelen aan duurzaamheid, ruimtelijke en sociale kwaliteit. De gemeente versterkt het agrarisch natuur- en landschapsbeheer door onder meer de inzet van Groenblauwe diensten. De gemeente verbreedt het bestaande KGO- instrument (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) conform de omgevingsvisie van de provincie Overijssel om zo de ruimtelijke en sociale kwaliteit en de toekomstwaarde (duurzaamheid) mee te kunnen wegen. Daarbij zoekt de gemeente een oplossing voor het ontvlechten van verkeersstromen van gemotoriseerd (landbouw)verkeer met langzaam (recreatief) verkeer (fietsers). Daarnaast wil de gemeente ruimte blijven bieden aan duurzame en innovatieve landbouw.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Olst-Wijhe

Voorliggend plan past binnen de kaders van de structuurvisie. Door de sloop van oude woning wordt een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt en wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt. Door de verbouw van de kleinschalige woonlocatie, grenzend aan de kern Wesepe wordt de levendigheid van Wesepe versterkt, wordt voorzien in een grote behoefte aan woningen en zullen naar verwachting minder jongeren naar elders verhuizen.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Salland

3.3.2.1 Algemeen

Een landschapsontwikkelingsplan gaat uit van de bestaande kwaliteiten en potenties van het landschap en het beschrijft de gewenste ontwikkelingen. Dit gebeurt in een aanpak van onderop en met relevante partijen.

Met het landschapsontwikkelingsplan wordt een gedragen visie op het landschap uitgewerkt in zowel wensen als concrete en uitvoerbare projecten. Het landschapsontwikkelingsplan biedt een kader om ruimtelijke ingrepen in het landschap te toetsen. Het buitengebied van de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte is een prachtig en gevarieerd gebied dat qua landschap, cultuurhistorie, natuur, rust en ruimte veel te bieden heeft. Gemeenten willen zich met een mooi en verzorgd landschap profileren. De bewoners moeten zich er thuis voelen en trots zijn op hun landschap. Ook de economische waarde van het landschap is van belang voor toerisme, recreatie en onroerend goed. Het landschapsontwikkelingsplan is een belangrijk hulpmiddel voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. In 2016 is dit plan geëvalueerd en is vastgesteld dat de beschreven waarden en ontwikkelingen nog steeds van toepassing zijn.

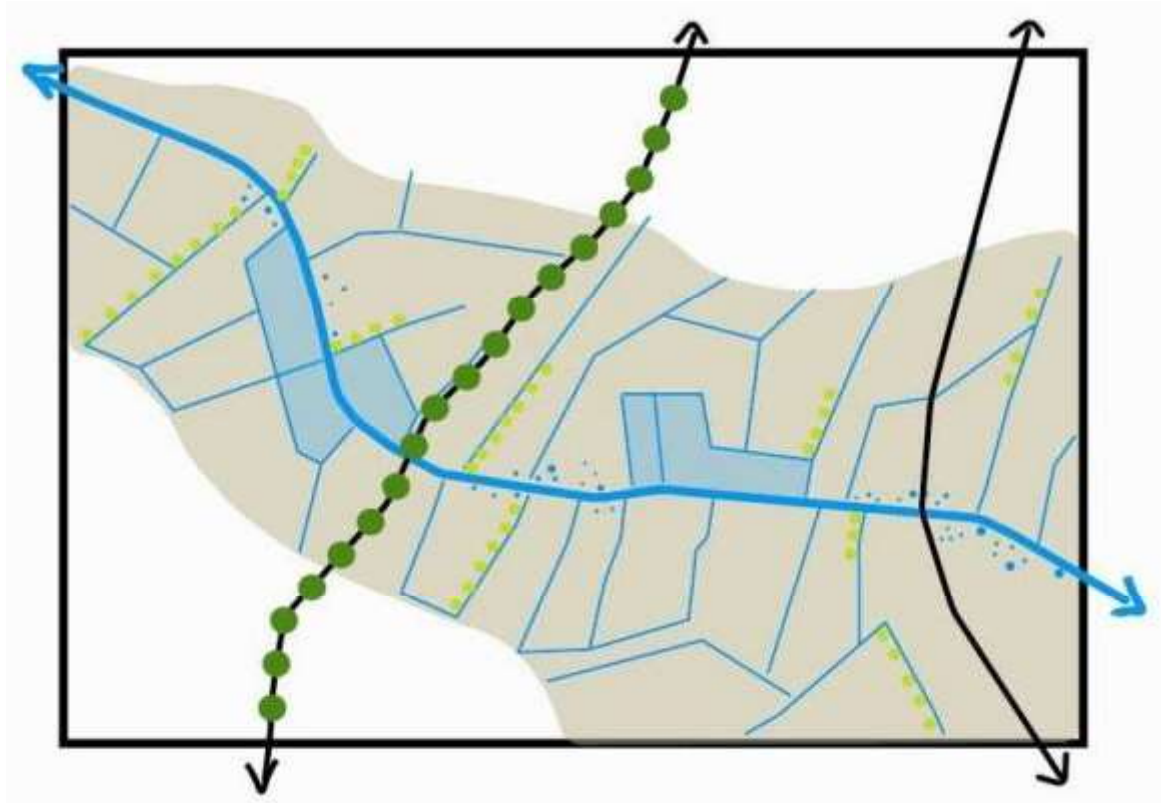
3.3.2.2 Weteringenlandschap

Volgens het LOP ligt het plangebied in het deelgebied "Weteringenlandschap".

Visie op het deelgebied:

De weteringen zijn de dragers van de landschapsstructuur. De waterlopen worden ontwikkeld tot brede moeras- en broeklandschappen met ruimte voor water en natte natuur. Het rationele karakter van de gegraven weteringen blijft behouden. De laagtes dienen zoveel mogelijk open te blijven, opgaande beplanting en andere ruimtelijke verdichting (bijvoorbeeld bebouwing) worden in de laagtes niet gestimuleerd. Doorgaande structuren in het weteringenlandschap zoals het Overijssels Kanaal en (doorgaande) wegen passen zich aan de karakteristiek van het landschap. Onbeplante wegen blijven onbeplant. Bestaande wegbeplanting blijft behouden en reageert op het landschap door op een andere

manier om te gaan met onderbeplanting en de dichtheid van beplanting om zo de openheid te ervaren. De gewenste verschijningsvorm voor beplante wegen is een transparante wegbeplanting, zonder onderbeplanting, met bomen op voldoende onderlinge afstand. Dit wordt nader uitgewerkt in de deeltautwerkingen. Uitzondering op de openheid vormen de nattere bossen van de landgoederen langs de weteringen (bijvoorbeeld Den Alerdinck en de Oostermaet). Binnen het weteringenlandschap komen op de hogere plekken kleine delen dekzandruggenlandschap voor met enken en het kampen- en hoevenlandschap. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. In het onderstaande schema is een gewenst toekomstbeeld geschetst van het weteringenlandschap.



Afbeelding 3.8 Gewenst landschapsbeeld 'weteringenlandschap'

Landschappelijke karakteristiek:

- Wetering als structuurdrager;
- Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering;
- Open en nat karakter laagte;
- Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen.
- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Enkele kleinschalige ruggen met essen liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.

Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

Met de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de karakteristieken van het weteringenlandschap. De impact op het landschap is daarmee klein. Het voorliggende initiatief sluit dan ook goed aan bij de uitgangspunten van het landschapsontwikkelingsplan.

3.3.3 Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

De Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 is op 13 juni 2022 vastgesteld. De gemeente wil de woningcrisis stevig aanpakken, blijkt uit deze nieuwe woonvisie. Net als het landelijke beeld kent ook Olst-Wijhe het probleem van onvoldoende aanbod en stijgende huizenprijzen. De gemeente wil daarom de komende 10 jaar onder andere groeien met 1.000 tot 1.200 woningen. De belangrijkste punten uit de Woonvisie zijn:

- De gemeente wil het aantal koop- en huurwoningen flink uitbreiden in Olst, Wijhe, Wesepe en Boskamp en in de andere kernen wordt gewerkt aan maatwerkoplossingen. Samen met SallandWonen en beide huurdersorganisaties werkt de gemeente aan oplossingen voor de (sociale)huur.
- De gemeente wil zich in eerste plaats richten op eigen inwoners met in het bijzonder aandacht voor starters en senioren.
- De gemeente wil een goede mix van doelgroepen en woningtype. Dit vergroot de sociale samenhang, doorstroming en leefbaarheid.
- De gemeente wil duurzaam bouwen, aangepast aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie) en zorg voor biodiversiteit.
- De gemeente wil dat iedereen mee kan doen in de samenleving. Dat er zorg is voor elkaar en ondersteuning waar nodig.

Voor een flexibel en evenwichtig aanbod in de kleine kernen en buurtschappen, de leefbaarheid en behoud van jongeren, is het van belang dat ook daar woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarom is bij de realistische trend uitgegaan van een streef aantal van circa nieuwe 200 woningen voor de periode 2021 – 2030 in kleine kernen en buurtschappen. In het maximaal scenario wordt ervan uitgegaan dat het zwaartepunt van de additionele woningbouw met name in de beide hoofdkernen zal worden gerealiseerd en groeit het woningbouwprogramma voor de overige kernen en buurtschappen in wat mindere mate mee. Bij het bouwen van woningen in de kleine kernen en buurtschappen is het respecteren van de omgeving (gebouwd en landschappelijk) een belangrijk uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

Met het voornemen wordt een verouderde woning gesloopt en wordt een nieuwe woning op hetzelfde woonerf gerealiseerd. Er wordt per saldo geen nieuwe woning toegevoegd. De woonvisie vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.3.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

Met het voornemen wordt een woning verplaatst. De verplaatsing vindt wel plaats binnen de gronden bestemd als 'Wonen'. Desondanks is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een bodemonderzoek uitgevoerd door Sigma Geo- & Milieutechniek. Dit bodemonderzoek is toegevoegd aan deze toelichting als Bijlage 2. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusie.

4.1.2 Onderzoek

4.1.2.1 Resultaat en conclusie

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- Er geen zintuigelijke waarnemingen van bodemverontreiniging, in het opgeboorde bodemmateriaal, zijn gevonden;
- In de bovengrond van MM1 zijn licht [$>$ achtergrondwaarde] verhoogde gehalte lood (zware metalen) gevonden verhoogde gehalten aangetoond. *De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er voor deze stof uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.*
- In de bovengrond van MM2 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond;
- In het grondwater van de peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium, cadmium, nikkel en zink (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde. *De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er voor deze stoffen uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.*

Conclusie en vervolg

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. Dit licht verhoogd aangetoonde gehalte overschrijdt de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

4.1.3 Conclusie

De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

4.2 Archeologie & cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

4.2.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt volgens het bestemmingsplan "Parapluplan archeologie" binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. De gronden zijn zodende mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

Door Laagland Archeologie is zodoende een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek - verkennende fase uitgevoerd. Het volledige onderzoek is toegevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek.

4.2.1.2 Conclusie archeologie

Het plangebied ligt op een lage dekzandrug of -welling. In historische tijden was het niet ingericht als bouwland. Als zodanig is in het plangebied geen plaggendek te verwachten. Een en ander betekent dat het terrein vroeger waarschijnlijk weinig geschikt was voor bewoning en/of akkerbouw. In de omgeving – op een grote en hogere dekzandrug even ten zuiden van het plangebied – zijn resten van een nederzetting uit de Romeinse tijd/IJzertijd aangetroffen onder een aanwezig plaggendek, evenals sporen van laatmiddeleeuwse ontginningen. Op basis van het bureauonderzoek worden resten uit de periode Neolithicum tot en met Vroege Middeleeuwen verwacht.

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De verstoring reikt vermoedelijk minimaal 10 cm in de C-horizont. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

4.2.2 Cultuurhistorie

4.2.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

Situatie plangebied

Het plangebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoed kaart van Atlas Leefomgeving, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijkemonumenten.

4.2.2.2 Conclusie cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.3.2 Situatie plangebied

4.3.2.1 Wegverkeerslawaaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit volledige onderzoek is toegevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en de conclusie van het onderzoek ingegaan.

Het plangebied ligt in de wettelijke zone van de N348 en de Raalterweg. Er geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur op de N348 en op de Raalterweg is de maximumsnelheid 50 km/uur.

Daarnaast ligt het projectgebied ook nog binnen de geluidzone van de Korenmolen. Op deze weg is echter geen doorgaand verkeer aanwezig, waardoor er geen relevante geluidbelasting afkomstig zal zijn vanaf deze weg. Deze weg is dan ook niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Conclusie onderzoek wegverkeerslawaaai

De geluidbelasting ten gevolge van de N348 bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 46 dB. De geluidbelasting ten gevolge van de Raalterweg bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 30 dB. Met deze waarden wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder en de ambitiewaarde uit het gemeentelijk beleid van 48 dB. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt, exclusief reductie, hoogstens 53 dB.

Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen aangaande het aspect wegverkeerslawaaai.

4.3.2.2 Industrielawaai

Het plangebied ligt zelf niet binnen een zoneringsgrens industrie, maar wel nabij het bedrijventerrein 'Zuid Wesepe' met een zoneringsgrens industrie. Deze zone is gebaseerd op het huidige bouwvlak aan de Raalterweg 3a. In paragraaf 4.6 wordt ingegaan op de afstanden en de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.3.2.3 Railverkeerlawaaai

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 5 kilometer ten westen van het plangebied. Gelet op de ruime afstand is er ten aanzien van spoorweglawaaai sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

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

4.4.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

4.4.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.4.2 Situatie plangebied

De onderhavige ontwikkeling is gezien de aard en de omvang van dit project, in vergelijking met de in paragraaf 4.4.1.1 genoemde voorbeelden een wijziging die 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan enige vorm van luchtverontreiniging. De verplaatste woning betreft geen 'gevoelige bestemming' in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

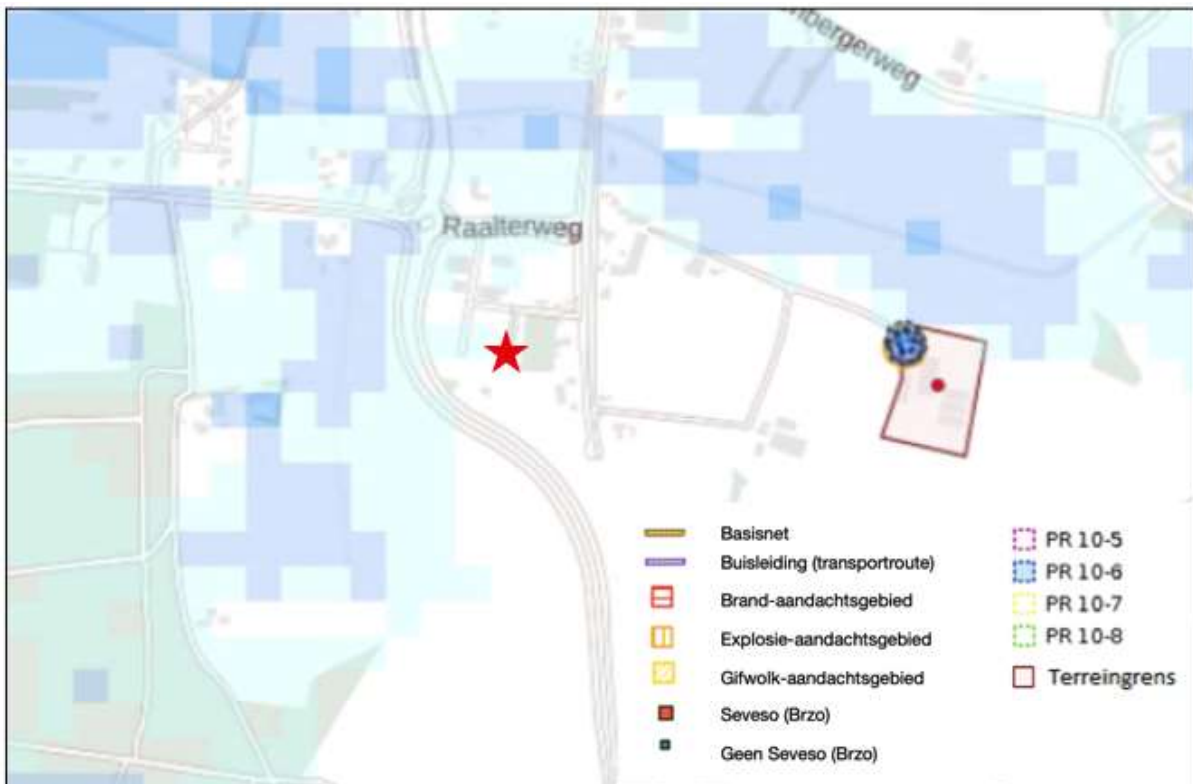
Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.5.2 Situatie in en bij het plangebied

4.5.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is aangegeven middels de rode ster.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt tevens niet binnen een zone waar sprake is van een 'maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak'. Over het aspect water meer in paragraaf 5.2.2.

4.5.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.6 Milieuzonering

4.6.1 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 voorkomen 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 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn 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 uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.6.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in de kern van Wesepe tegen de rand van de kern aan. In de nabije omgeving bevinden zich verspreid liggende woningen, bedrijven, een bedrijventerrein, agrarische gronden en een provinciale weg. Desondanks ligt de woning relatief afgelegen in een bosperceel. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype '

'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

4.6.3 Situatie plangebied

4.6.3.1 Algemeen

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.6.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

Allereerst wordt opgemerkt dat de woning verplaatst wordt binnen de bestemming 'Wonen'.

Opgemerkt wordt dat voor veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur geldt. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Rondom het plangebied komen meerdere verschillende functies voor. Aan de Rietenweg 51 (Diepenveen) bevindt zich een bedrijfsperceel waar een rietdekkersbedrijf gevestigd is. Hiervoor geldt een milieucategorie van 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter. De afstand van het bedrijf tot de toekomstige woning bedraagt circa 80 meter.

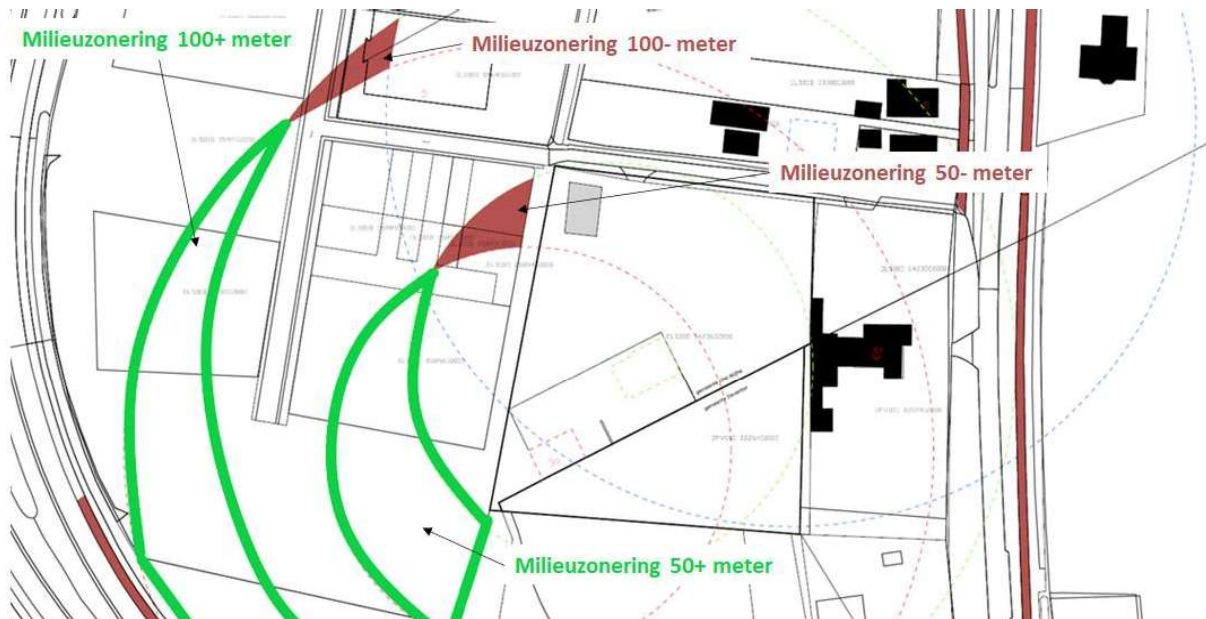
Aan de Raalterweg 30 (Schalkhaar) bevindt zich een agrarisch bedrijf waar een melkveehouderij gevestigd is. Hiervoor geldt een milieucategorie van 3.2 met een grootste richtafstand van 50 meter (met uitzondering van aspect geur). De afstand van het bedrijf tot de toekomstige woning bedraagt circa 530 meter.

Bedrijventerrein

Langs de Korenmolen liggen de gronden met de bestemming 'bedrijventerrein'. Hier kunnen diverse bedrijven zich vestigen. Het gaat hierbij om milieucategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 activiteiten afhankelijk van de contour en de aanduiding categorie C of D. de richtafstand tot de bestemming bedraagt 30 meter, tot categorie C 50 meter en tot categorie D 100 meter. Gesteld wordt dat de verplaatsing zorgt voor een netto verbetering ter plaatse van het plangebied, aangezien de woning verder van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. In afbeelding 4.1 is dit gevisualiseerd.

Schematische visualisering netto verbetering

Het verplaatsen van het bouwvlak betekent dat voor een groot deel van het bedrijventerrein de woning verder af komt te liggen. Waar dat eerder niet kon, kunnen bedrijven gelegen binnen de groene vlakken straks activiteiten uitvoeren waarvoor respectievelijk 100+ en 50+ meter aangehouden moet worden. Op twee kleinere plekken betekent het verplaatsen van het bouwvlak echter ook een verslechtering. In de praktijk gaat het om een klein aantal kadastrale percelen gelegen aan de Korenmolen. Om het voornemen mogelijk te maken, is met de eigenaren van deze percelen/bedrijven in gesprek gegaan. De eigenaren hebben vervolgens schriftelijke toestemming gegeven voor de verplaatsing van de woning.



Afbeelding 4.1 Schematische visualisatie netto verbetering 'verplaatsing woning' (Bron: Gemeente Olst-Wijhe)

Ter plaatse van het plangebied wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden andere functies niet in hun bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Geur

4.7.1 Algemeen

4.7.1.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor

menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruik.

4.7.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.7.2 Situatie plangebied

Voor de te verplaatsen woning geldt dat deze als geurgevoelig object zijn aan te merken op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Voor een geurgevoelig object gelden vaste aan te houden afstanden van 100 meter, wanneer deze zijn gelegen in de bebouwde kom. Met de geurverordening kunnen andere afstanden worden gesteld. Voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissie factoren (o.a. voor varkens, pluimvee, schapen, vleeskalveren en stieren) geldt tevens dat geurnormen van toepassing zijn. De gemeente Olst-Wijhe heeft geen geurbeleid.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, waar dus een vaste afstand geldt van 100 meter. Binnen een straal van 100 meter zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Ook in de nabije omgeving van het plangebied liggen geen agrarische veehouderijen. De gewenste ontwikkeling ligt op een dusdanige afstand dat het niet wordt belemmerd door het agrarische bedrijven, andersom worden agrarische bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Ecologie

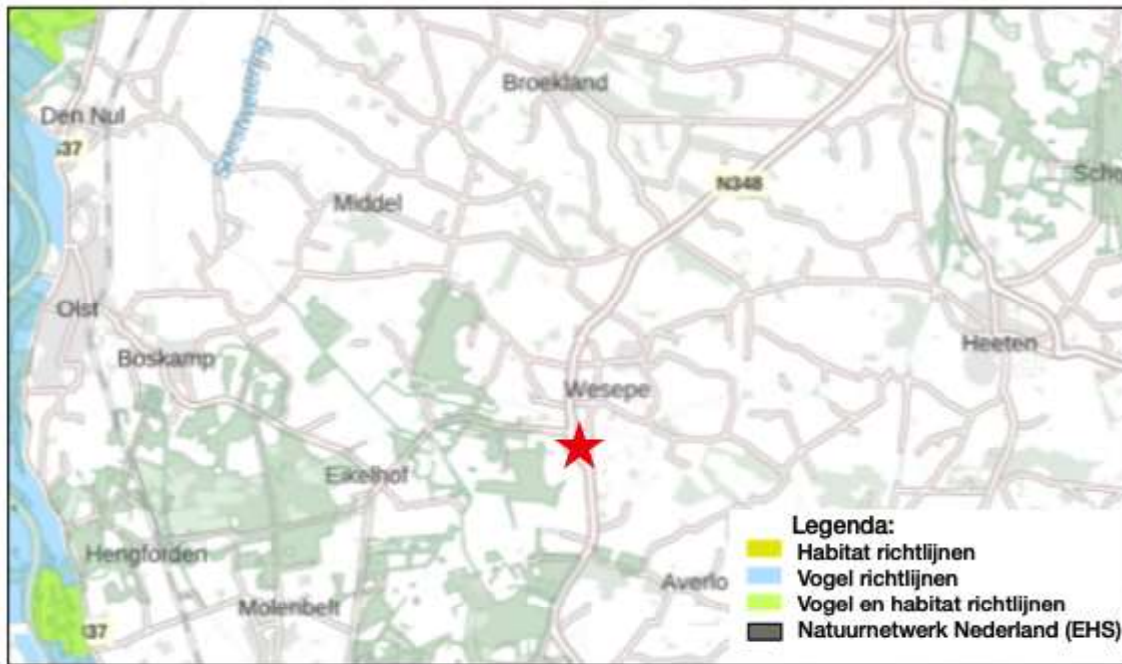
4.8.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.8.2 Gebiedsbescherming

4.8.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden weergegeven. Hierin is het plangebied aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden en het NNN (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied ligt op ruime afstand van een Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' bedraagt circa 6.5 kilometer. Geconcludeerd wordt dat negatieve directe effecten (geluid en hinder) van het plangebied klein zullen zijn. Vanwege de kleinschaligheid van het voornemen en de afstand wordt een stikstofonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.8.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren liggen op circa 470 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren). Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel, leiden de voorgenomen activiteiten daarnaast niet tot wettelijke consequenties.

4.8.3 Soortenbescherming

4.8.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. In dit geval is door BJZ.nu een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Tevens is een boomeffectenanalyse uitgevoerd door Expeditio Arbori. De onderzoeken zijn toegevoegd aan deze toelichting als Bijlage 5 en Bijlage 6.

4.8.3.2 Conclusie Quickscan natuurwaarden

Vogels

Van de in het plangebied verwachte soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen

van vogelnesten dienen daarom buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Mits geen grondgebonden zoogdieren (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats en vliegroute verstoord. Mits er gedurende de actieve periode geen verstoring als lichtverstoring plaatsvindt op het plangebied, kan worden uitgesloten dat de beoogde werkzaamheden een negatief effect hebben op essentieel foerageergebied. Er hoeft dan geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb. Indien dit niet voorkomen kan worden dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de waarde van het plangebied als foerageergebied van vleermuizen.

Overige soorten

Er worden geen andere beschermde flora- of faunasoorten verwacht binnen het plangebied. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Onder geschikte zorgplichtmaatregelen voor soorten die niet opgenomen zijn als beschermde soorten vallen onder andere:

- Aangetroffen dieren de kans bieden te vluchten of naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden te verplaatsen.
- Potentiële schuilplaatsen te controleren op de aanwezigheid van schuilende dieren.
- Dieren enkel buiten de kwetsbare perioden te verstoren.
- Het tijdig ongeschikt maken van schuilplaatsen.

4.8.3.3 Boomeffectenanalyse

Aan de hand van dit onderzoek kan gekeken worden naar de conditie van de boom, de toekomstverwachting en de eventuele toepasbaarheid in de toekomstige ontwikkeling. Op basis hiervan zijn de bomen ingedeeld in één van de categorieën:

1. Te handhaven (Positief) de projectinvloeden zijn van dien aard dat deze bomen zonder bijzondere maatregelen of randvoorwaarden behouden kunnen worden (dus gebruikelijke boombeschermingsmaatregelen);
2. Te handhaven met maatregelen (Terughoudend): de projectinvloeden zijn beperkt of aanzienlijk. De bomen zijn evenwel te handhaven indien aan bepaalde randvoorwaarden (ontwerpaanpassingen/ aangepaste werkwijze/ minimale graafafstanden) wordt voldaan;
3. Niet te handhaven (Fataal): niet handhaven om boomtechnische redenen (veiligheid) of project technische redenen (boom bevindt zich binnen de invloedsferen van het project).

Samenvattend levert vorengaande het volgende beeld op.

Conclusie Handhaving	Aantal bomen
Te Handhaven (Positief)	11
Te Handhaven met maatregelen (Terughoudend)	10
Niet te handhaven vanwege slechte toekomstverwachting (minder dan 10 jaar) of op basis van het ontwerp.	15
Totaal	36

In de BEA zijn aanbevelingen gedaan voor het beheer, de bescherming van de bomen en standplaats tijdens de werkzaamheden en eventuele grondwater onttrekking. De beschermende maatregelen en wijze waarop dit uitgevoerd moet worden zijn als bijlage bij het onderzoek gevoegd.

4.8.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt, indien er een ontheffing wordt aangevraagd in het kader van de Wnb en het verstoren van de verblijfsplaats van vleermuizen. De ontheffing is reeds door de provincie verleend.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Planologisch gezien wordt er geen nieuwe woning toegevoegd en zal zodoende de verkeersdruk niet toenemen. De Raalterweg en omliggende wegen beschikken bovendien over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen behorende bij het erf adequaat af te kunnen wikkelen.

De woning wordt tientallen meters verplaatst op het bestaande erf. Er kan zodoende gebruik worden gemaakt van de bestaande in- en uitrit. Dit betreft een overzichtelijke in- en uitrit.

4.9.2 Parkeren

Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Gezien de ruime omvang van het perceel en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in het erfinrichtingsplan, zijn er op eigen terrein voldoende parkeermogelijkheden.

4.9.3 Conclusie

De aspecten Verkeer en Parkeren vormen geen belemmering voor voorliggend plan.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.10.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen .

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

4.10.3 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

4.11.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.11.2 Onderzoek

4.11.2.1 *Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 6,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied.

4.11.2.2 *Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de sloop van een woning, landschapsontsierende bebouwing en de realisatie van een woning. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gesteld wordt dat de leefomgeving van omwonende na de landschappelijke inpassingen zal verbeteren. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Waterhuishouding

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 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 (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

5.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 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.

5.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen.

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water.

1. We beschermen het gebied tegen overstromingen
2. We zorgen voor de juiste hoeveelheid water
3. We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit
4. Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden
5. We halen de hoogst mogelijke waarde uit water
6. We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen

betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de digitale watertoets komt dat de 'korte procedure' en 'advies grondwater' van toepassing is. De watertoets is opgenomen in Bijlage 7.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak is aanmerkelijk minder dan de norm van 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur, indien dit mogelijk is. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Vanwege de ligging van de woning (in het bosperceel) is bestaat rondom de woning de mogelijkheid een kans het water via de bodem te laten infiltreren.

Advies grondwater

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat voor grondwateronttrekkingen van meer dan 70.000 m³ in 30 dagen; of meer dan 200.000 m³ in 6 maanden; of meer dan 6 maanden grondwater onttrekt, verplicht bent een vergunning aan te vragen. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht.

In voorliggend geval zal nader worden berekend hoelang nodig is voor de grondwateronttrekking waarna er een vergunning moet worden aangevraagd, danwel een melding moet worden gedaan.

5.2.3 Conclusie

Middels het versturen van de watertoets is het plan als vooroverleg naar het waterschap verstuurd. Indien duidelijk is hoelang de bouw duurt wordt er een vergunning aangevraagd of melding gedaan. Het Waterschap blijft zodoende betrokken bij het voornemen. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het voornemen.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels en verbeelding

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.

Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die gelden voor het gehele plangebied.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn de regels ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

'Artikel Artikel 3 Wonen'

Het plangebied is/blijft voorzien van de bestemming 'Wonen'. In de regels is aangesloten bij de regels uit het eerder genoemde "Bestemmingsplan Wesepe".

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen en kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. 'Het bouwvlak is rondom de beoogde woning gelegd. Daarbij is er een maximum bouw- en goothoogte opgenomen.

Middels een voorwaardelijke verplichting is de landschappelijke inpassing juridisch geborgd.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1

Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op een deel van de gronden in het plangebied de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. In de regels is geheel aangesloten bij de regels uit het eerder genoemde bestemmingsplan "bestemmingsplan archeologie".

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente heeft met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is (zie paragraaf 5.2.2 van deze toelichting). Het volledige plan wordt voorgelegd aan het waterschap.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Overleg met de omgeving

Het voornemen is reeds besproken met omwonenden en eigenaren van het bedrijventerrein. Er zijn geen negatieve berichten naar voren gekomen en de eigenaren van het bedrijventerrein hebben schriftelijk akkoord gegeven op het voornemen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht, maar zijn er wel een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. In de Nota ambtshalve wijzigingen zijn de aanpassingen uitgebreid beschreven. De nota is als Bijlage 8 bij het plan gevoegd.

Opgesomd zijn de wijzigingen: het vergroten van het bouwvlak, het aanpassen van het archeologisch onderzoek en het toevoegen van een boomeffectenanalyse.