

Ruimtelijke onderbouwing

Buitengebied, Het Anem 18, Rietbergweg 12

Ruimtelijke onderbouwing

Buitengebied, Het Anem 18, Rietbergweg 12

Plannaam: Buitengebied, Het Anem 18, Rietbergweg 12

Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning (onderdeel: handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)

IMRO: NL.IMRO.1773.OM2023001103-0201

Datum: Juli 2025

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	4
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	DE GEWENSTE SITUATIE.....	8
2.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	24
4.2	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	25
4.3	BODEM.....	26
4.4	ECOLOGIE.....	28
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	30
4.6	GELUID	32
4.7	GEUR	34
4.8	LUCHTKWALITEIT	35
4.9	MILIEUZONERING	36
4.10	VERKEER EN PARKEREN	38
4.11	WATER.....	39
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	43
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG	44
6.1	HET RIJK	44
6.2	PROVINCIE OVERIJSEL	44
6.3	WATERSCHAP DRENTS OVERIJSELSE DELTA	44
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		45
BIJLAGE 1	SLOOPOVERZICHT	45
BIJLAGE 2	ADVIES OVERSTICHT	46
BIJLAGE 3	ERF- EN LANDSCHAPSPLAN HET ANEM 18.....	47
BIJLAGE 4	ERFINRICHTINGSPLAN RIETBERGWEG 12	48
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENINGEN	49
BIJLAGE 6	ECOLOGISCHE BEOORDELING.....	50
BIJLAGE 7	BODEMONDERZOEK HET ANEM 18.....	51
BIJLAGE 8	BODEMONDERZOEK RIETBERGWEG 12.....	52
BIJLAGE 9	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA RIETBERGWEG 12	53
BIJLAGE 10	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA HET ANEM 18	54
BIJLAGE 11	FAUNASCAN HET ANEM 18	55
BIJLAGE 12	AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI	56
BIJLAGE 14	WATERTOETSRESULTAAT RIETBERGWEG 12	58
BIJLAGE 15	WATERTOETSRESULTAAT HET ANEM 18	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat in op de ontwikkelingen aan de Rietbergweg 12 en het Anem 18 in Wijhe. Beide locaties liggen in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe.

De Rietbergweg 12 is een woonperceel met een woning en bijgebouwen. Op het perceel aan het Anem 18 is een agrarisch bedrijf gevestigd met een recreatieve neventak. Het plan is om op basis van het KGO-beleid een compensatiewoning (schuurwoning) te realiseren aan de Rietbergweg 12 en op het Anem 18 het recreatieve aanbod te vergroten. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het Anem 18 worden beëindigd en de bijbehorende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Ook wordt de karakteristieke boerderij op het Anem 18 gesplitst in twee woningen.

De ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe”. In dit geval wordt van het geldende bestemmingsplan afgeweken via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied bestaat uit twee locaties: Rietbergweg 12 en het Anem 18 in Wijhe. Beide locaties liggen in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied te zien. Het projectgebied is hierop weergegeven met de rode sterren.



Afbeelding 1.1 Ligging in het buitengebied van Olst-Wijhe en ten opzichte van elkaar (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

De projectgebied ligt binnen de begrenzings van het “Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 april 2021. Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan “Parapluplan Parkeren” vastgesteld op 10 september 2018.

In afbeelding 1.2 en 1.3 zijn uitsneden van de verbeelding het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied opgenomen. Het projectgebied wordt aangegeven met de rode contour.

1.3.1.1 Het Anem 18

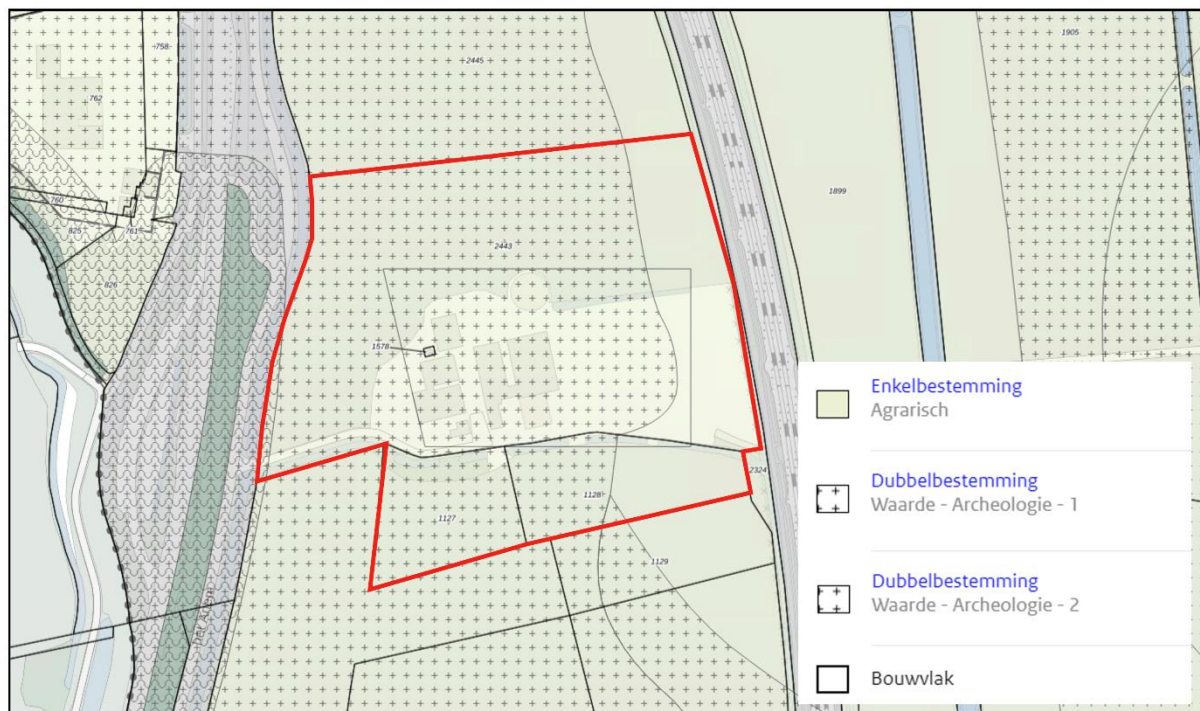
Het agrarische bedrijfsperceel aan het Anem 18 heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak. Verder geldt een archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 1’ en ‘Waarde – Archeologie – 2’.

Enkelbestemming ‘Agrarisch’

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Onder een agrarisch bedrijf vallen binnen deze bestemming akker- en vollegrondstuinbouw, grondgebonden veehouderijen, sier- en fruitteelt, boomkwekerijen en een intensieve kwekerij. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’

De voor ‘Waarde - Archeologie - 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’ 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.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan locatie Het Anem 18 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.1.1 Rietbergweg 12

Het woonerf aan de Rietbergweg 12 heeft de enkelbestemmingen 'Wonen' met een bouwvlak en 'Agrarisch'. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Landschap – 2'. Het woonerf heeft ook de functieaanduiding 'specifiek vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfsbebouwing'.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan locatie Rietbergweg 12 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Enkelbestemming 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Onder een agrarisch bedrijf vallen binnen deze bestemming akker- en vollegrondstuinbouw, grondgebonden veehouderijen, sier- en fruitteelt, boomkwekerijen en een intensieve kwekerij. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak.

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' voor voormalige bedrijfsbebouwing en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd en bijgebouwen moeten achter de voorgevel komen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' 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 middelhoge archeologische verwachting.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – 2'

De voor 'Waarden - Landschap - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende

bestemming(en) - bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de kommen, namelijk: openheid.

1.3.3 Strijdigheid en procedure

De bouw en het gebruik van de nieuwe gebouwen voor recreatieve doeleinden, de splitsing van de boerderij in twee woningen aan het Anem 18 en het bouwen van de compensatiewoning aan de Rietbergweg 12 zijn in strijd het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Deze ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het project rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken (hoofdstuk 6). Het ontwerpbesluit wordt voor eenieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie van het projectgebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Olst-Wijhe beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten en water kort de revue. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Het Anem 18

De locatie aan het Anem 18 ligt in het buitengebied, ten noorden van de kern van Wijhe. De omgeving van de locatie wordt met name gekenmerkt door agrarische bedrijven, agrarische (cultuur)gronden en verspreid liggende woonpercelen, (provinciale) wegen en een spoorweg.

De locatie zelf is een agrarisch bedrijfsperceel met een veehouderij. Daarnaast zijn er recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van vier boerderijkamers. Op het erf zijn agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van stallen, schuren, een mestsilo en een karakteristieke woonboerderij aanwezig. Tussen de bedrijfsbebouwing ligt erfverharding. Verder liggen er enkele kuilvoerplaten. De overige gronden zijn ingericht als tuin bij de bedrijfswoning. De locatie wordt deels omsloten door groen. Het erf wordt begrensd door agrarische cultuur- en landbouwgrond en ontsloten op het Anem met een in- en uitrit op het Anem.

Het agrarische bedrijf stopt. Een deel van de schuren/stallen op het agrarische erf heeft daarom geen vervolgfunctie meer. De agrarische bedrijfsgebouwen - die geen vervolgfunctie meer hebben - worden gesloopt. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse van deze locatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied Het Anem 18 (Bron: Topotijdreis)

2.1.2 Rietbergweg 12

Dit woonerf ligt ook in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, ten noorden van de kern Wijhe. De locatie ligt in het komgebied (conform het gemeentelijke Landschapsonwikkelingsplan) en bestaat uit een woonboerderij met kapschuur en een lange schuur. Op het achtererf staat daarnaast nog een geraamte van een schuur van ongeveer 320 m². Het erf is landschappelijk goed ingepast. Zo is er een hoogstamfruitgaard aan de westzijde aanwezig, bomen en hagen op het voorerf en een groene landschappelijke haag om het erf aan de noord- en westzijde. Aan de oostzijde staan tevens een rij bomen. De bestaande boerderij, kapschuur en lange schuur hebben een gebiedseigen uitstraling die past bij het wensbeeld. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de locatie opgenomen. De begrenzing van deze locatie is weergegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto projectgebied Rietbergweg 12 (Bron: Topotijdreis)

2.2 De gewenste situatie

2.2.1 Het Anem 18

De melkveehouderij aan het Anem 18 gaat definitief stoppen en het erf wordt getransformeerd naar een recreatievoorziening. De eigenaren hebben met vergunning, in een karakteristieke schuur op hun erf, al vier boerderijappartementen gerealiseerd en in gebruik.

De gewenste ontwikkeling aan het Anem bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het saneren en slopen van schuren, compensatie met een woonkavel op de Rietbergweg 12 (zie paragraaf 2.2.2);
- Het splitsen van de karakteristieke boerderij in twee wooneenheden;
- Het toevoegen van een groepsaccommodatie voor maximaal 10 personen;
- Aanleggen camperplaatsen;
- Het bouwen van een bijgebouw met een oppervlakte van 250 m²;
- De natuurontwikkeling en landschappelijk inpassen van het erf.

Het is de intentie is om twee recreatiebestemmingen mogelijk te maken waarbij de bestaande woning en de af te splitsen nieuwe woning bedrijfswoningen zullen zijn.

Sloopopgave

In totaal wordt op deze locatie 1.465 m² schuren met 1.772 m² asbesthoudende daken gesloopt. Naast de schuren worden ook een mestsilo, met een oppervlakte van 269 m², en kuilvoerplaten gesloopt. In bijlage 1 is een overzicht van de te slopen schuren opgenomen.

Boerderijsplitsing en boerderijkamers

Door het Oversticht is de boerderij als karakteristiek beoordeeld. Het Oversticht heeft in haar adviesrapport een positief advies gegeven. Het rapport is als bijlage 2 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. De boerderij wordt gesplitst in twee woningen. De al vergunde boerderijkamers in de naastgelegen schuur blijven behouden en maken onderdeel uit van de gewenste situatie.

Bijgebouwen en groepsaccommodatie

Door de boerderijsplitsing is straks sprake van twee wooneenheden. Hierdoor is er behoefte aan een extra bijgebouw. Uit het geldende bestemmingsplan kan de zogenoemde 'hobbyboerenregeling' worden toegepast (artikel 24.4.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen). Op basis van die regeling kan

In het erf- en landschapsplan (zie afbeelding 2.3) zijn twee nieuwe bijgebouwen opgenomen. Een kapschuur en een steltenberg. De gezamenlijke oppervlakte is 400 m². De kapschuur is het bijgebouw voor de beide woningen in de boerderij en het bijgebouw voor de hobbymatige landbouw. De steltenberg heeft een oppervlakte van 150 m². In dit gebouw wordt een groepsaccommodatie gerealiseerd voor maximaal 14 personen. De oppervlakte hiervoor is 100 m². De overige 50 vierkante meters worden ingezet voor opslagruimte voor de bestaande boerderijkamers en de groepsaccommodatie.

Camperplaats

Landschappelijke inpassing

- behoud van de karakteristieke IJsselhoeve en bestaande erfbeplanting;
- realiseren van een fraai erf ensemble door het toevoegen van een kapschuur en steltenberg
- ontwikkelen van 3.000 m² nieuwe natuur met kikkerpoel;
- toevoegen van fruitbomen en struweelheggen op het achtererf;
- toevoegen van erfbomen;
- aanplant van ongeveer 600 m² erfbosjes en aanplant van inheemse struiken.

[illegible]

Ruimtelijke Plannen en Advies

2.2.2 Rietbergweg 12

Het plan voor de Rietbergweg 12 is om met toepassing van 'Rood voor Rood' een schuurwoning met bijgebouw op het achtererf te realiseren, waar de zoon en schoondochter van de initiatiefnemers in gaan wonen. De woning wordt op de plek van de bestaande schuur gerealiseerd. De bebouwing krijgt een eigentijdse gebiedseigen uitstraling passend op het 'agrarische' achtererf. Via een karrenspoor (oost) wordt het ontsloten. Dit betreft een reeds bestaande inrit.

Voor de ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Deze is bijgevoegd in de als bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing. In afbeelding 2.4 is een uitsnede van het inrichtingsplan weergegeven.

Op het erf is een ruime hoeveelheid aan gebiedseigen en inheemse erfbeplanting aanwezig. Kern van deze ontwikkeling is om deze dan ook duurzaam in stand te houden. Deze erfbeplanting wordt nog versterkt op de volgende manieren:

- Verwijderen overbodige verharding bij kapschuur en bijgebouw: meer ruimte voor fruitbomen en zichtlijn.
- Ontwikkelen onderbegroeiing rand erf: verwijderen zandhopen en opslag materieel.

Het groene voorerf wordt zoveel als mogelijk behouden. Rond de oude kapschuur en de nieuwe schuur wordt het middenerf op een gebiedseigen manier betrokken bij de boerderij. Hier blijft ruimte voor de privétuin en het parkeren van auto's. Ten noorden van de kapschuur wordt het erf kadastraal opgeknipt. De zone die dan ontstaat zorgt door het toevoegen van nieuwe hagen en struiken voor privacy en een groene uitstraling. Door de historische zichtlijn open te houden en de verharding om te vormen naar een karrenspoor met groenere uitstraling blijft de verbinding tussen het voor- en achtererf behouden. Dit karrenspoor wordt op de eigendomsgrens afgesloten door middel van een houten poort om de privacy te borgen.



Afbeelding 19. Schets erf-inrichting met ingrepen.

Afbeelding 2.4 Uitsnede erf- en landschapsplan Rietbergweg 12 (Bron: Eelerwoude)

Naast een zorgvuldige landschappelijke inpassing, en het slopen van het geraamte van de schuur van ongeveer 320 m² of het hergebruiken van deze constructie voor de nieuwe woning, worden er op het voormalige agrarische erf aan het Anem 18 landschapsontsierende schuren gesloopt die worden ingezet als compensatie voor een extra woning aan de Rietbergweg 12. Gezien de ontwikkelwens (woningsplitsing en recreatie) op het Anem 18 en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van deze IJsselhoeve is het niet wenselijk om daar een woning toe te voegen.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie behorende bij deze ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (publicatie 381, december 2018). De bijbehorende verkeersgeneratie wordt tevens aan de hand van deze publicatie berekend.

De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens

wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Olst-Wijhe (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

2.3.2 Situatie projectgebied

2.3.2.1 Parkeren

Rietbergweg 12

Voor een vrijstaande woning zijn afgerond drie parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein is voldoende ruimte is om hierin te voorzien.

Het Anem 18

Voor wat betreft parkeren geldt dat op basis van de CROW-uitgave een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per gesplitste woning. Dit betekent dat de voor de woningen 4,4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Voor de boerderijkamers en de groepsaccommodatie gelden geen specifieke normen. In dit geval wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per boerderijkamer en 5 parkeerplaatsen voor de groepsaccommodatie. Het totaal komt daarmee uit op afgerond 14 parkeerplaatsen. Op het erf is meer dan voldoende ruimte om in deze behoefte te voorzien.

2.3.2.2 Verkeer

Rietbergweg 12

De nieuw te realiseren woning op de Rietbergweg 12 wordt ontsloten via een bestaande inrit op de Rietbergweg.

Het Anem 18

Op het Anem wordt de woonboerderij gesplitst. Het erf blijft ontsloten via de bestaande inrit. Deze bestaande inritten zijn overzichtelijk. Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie het volgende beeld.

Functie	Verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen/kamers	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8 (per woning)	2	15,6
3* Hotel*	19,45 (per 10 kamer)	4	7,78
Groepsaccommodatie**	-	-	14,0
Totaal			37,38

* Opgemerkt wordt dat de CROW geen verkeersgetallen kent voor boerderijkamers. De kamers zullen ongeveer dezelfde functie hebben als een hotel, waardoor er is gekozen voor de functie 3* hotel.

** Opgemerkt wordt dat de CROW geen verkeerskengetallen kent voor groepsaccommodaties. De te realiseren groepsaccommodatie biedt ruimte aan maximaal 14 personen. Vanuit wordt gegaan dat er twee personen in een auto zitten. Dit zorgt voor $(14/2=)$ 7 auto's per etmaal en 14 bewegingen aan licht verkeer per etmaal.

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woningen en verblijfsrecreatie op het Anem komt neer op gemiddeld $(15,6+7,78+14=)$ 38 verkeersbewegingen per dag.

Verder worden negen camperplaatsen aangelegd. Deze campers maken gebruik van dezelfde ontsluitingsweg. Die is van voldoende omvang en verkeersveilig.

2.3.3 Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt worden er geen belemmeringen verwacht voor deze ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In dit geval is sprake van kleinschalige ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt.

3.1.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (de voorloper van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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.'

3.1.2 Toetsing aan het Rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het voornemen raakt geen rijksbelangen zoals 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). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie. Op deze ontwikkeling is onder andere de overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

In dit geval wordt bestaande bebouwing niet meer dan 500 m² bvo uitgebreid. De recreatieve activiteiten vinden bovendien plaats op de gronden van het (voormalig) agrarische erf. Dit initiatief is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In dit geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien per saldo sprake is van een toevoeging van slechts twee woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het relevante rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

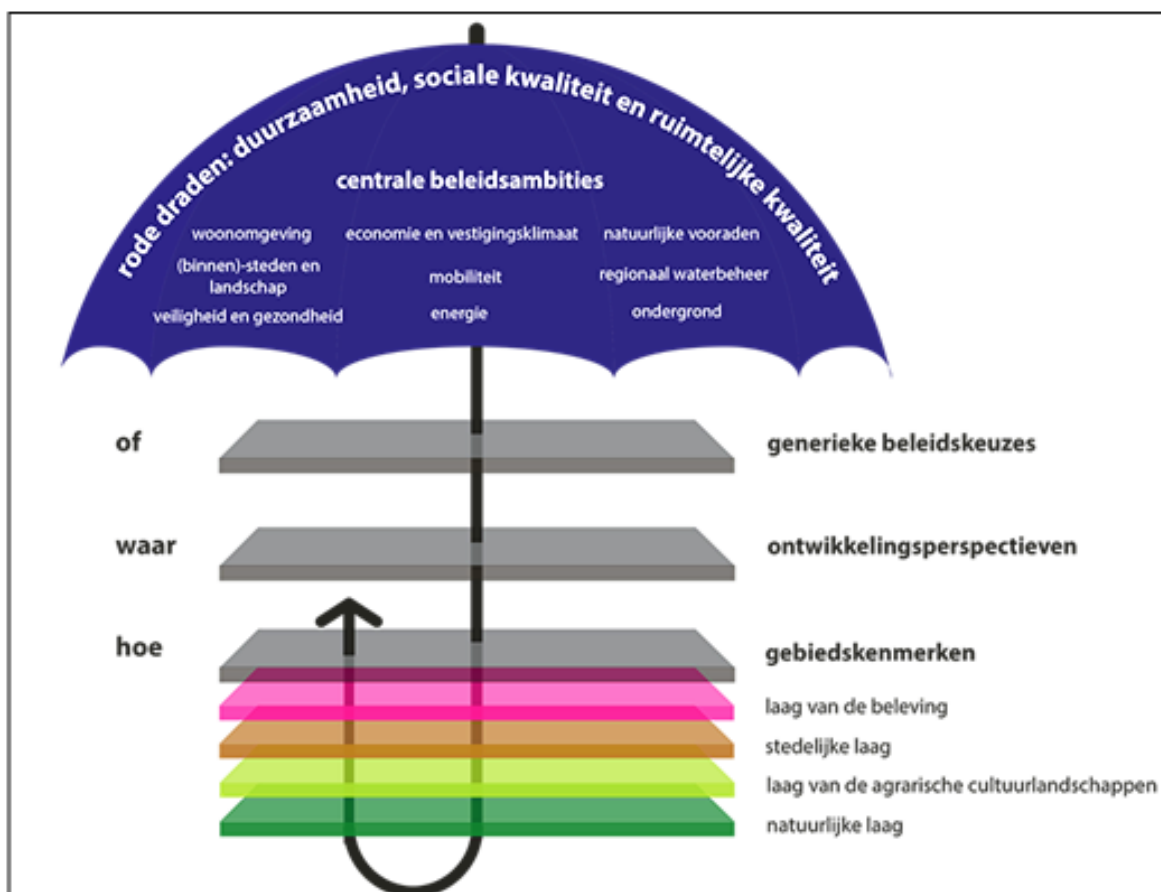
- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voorduurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera 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.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke 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.

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 sociaaleconomische 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 Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er

ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

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 belang 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 onze 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.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Als het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name de artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.2.2, 2.12.2 en 2.12.5 van belang. Op deze betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

In dit geval is het extra ruimtebeslag op de groene omgeving, ten opzichte van wat nu planologisch is toegestaan zeer beperkt, aangezien de ontwikkelingen plaatsvinden op een bestaand woonerf (Rietbergweg 12) en een bestaand agrarisch erf (Het Anem 18). Bovendien worden beide locaties landschappelijke zorgvuldig ingepast. Er wordt rekening gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

- *Lid 1: in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
- *Lid 2: 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.*
- *Lid 3: in het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*

- *Lid 5: 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 van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

Verder in deze paragraaf wordt conform de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Deze ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning in het kader van KGO en een splitsing van de boerderij. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

Artikel 2.12.2 Nieuwe recreatiewoningen (lid 1)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen als:

- a. er sprake is van een innovatief concept;
- b. verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en
- c. de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Artikel 2.12.5 Verbod op permanente bewoning

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op recreatiewoningen en recreatieverblijven worden regels opgenomen die permanente bewoning daarvan uitsluiten.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12.2 en artikel 2.12.5

In dit geval gaat het niet om een volledig nieuw recreatiepark, maar om een groepsaccommodatie en camperplaatsen. Het betreffen geen reguliere recreatiewoningen, waardoor artikel 2.12.2 feitelijk niet van toepassing is. De boerderijkamers worden al bedrijfsmatig verhuurd. Daarnaast is permanente bewoning niet toegestaan. Het initiatief is in overeenstemming met artikel 2.12.2 en 2.12.5 van de Provinciale omgevingsverordening.

3.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

De locatie aan het Anem 18 ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. De Rietbergweg 12 in het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke

en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

Het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering aan het Anem 18 past binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Dit perspectief richt zich namelijk om een mix van functies, waaronder niet agrarische voorzieningen zoals recreatie.

De realisatie van de compensatiewoning ter plaatse van Rietbergweg 12 past binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Het initiatief beperkt de landbouw niet. Bovendien wordt een duurzame vervolgfunctie gegeven aan dit deelgebied, aangezien de agrarische activiteiten op deze locatie al enige tijd zijn gestaakt.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

3.2.4.3 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. De 'Stedelijke laag' en de 'laag van beleving' worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het projectgebied geen relevante specifieke eigenschappen voor deze laag geldt.

1. De Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. De verschillende locaties van het projectgebied zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Oeverwallen' (Het Anem 18), 'Dekzandvlakte en ruggen' (Rietbergweg 12).

Oeverwallen

De oeverwallen langs met name de IJssel zijn de hogere gronden langs de rivier; ze bestaan uit zand en leemhoudend materiaal, dat door de rivier ooit is afgezet. Van nature zijn deze gronden de drager van rijke en hele afwisselende loofbossen met een weelderige struikenlaag.

De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen. Het is voornamelijk een cultuurlandschap, de natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden. Op een aantal plekken kan de natuurlijke overgang van de hoge oeverwal naar de dynamische uiterwaarden hersteld worden. Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan herstel van de natuurlijke variatie: bos op de hogere delen, open ruigte langs de voet van de oeverwal.

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

De gronden in het projectgebied zijn ingericht met schuren als onderdeel van een woonerf (Rietbergweg 12) en een agrarisch bedrijfsperceel (Het Anem 18). De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De sloop van de gebouwen heeft geen gevolgen voor de kenmerken van de natuurlijke laag. Met een landschapsplan wordt ter plaatse van de locaties ingespeeld op de daar voorkomende gebiedskenmerken. De percelen worden landschappelijk goed ingericht conform de hier geldende gebiedskenmerken.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. De locaties van het projectgebied liggen binnen de gebiedstypen 'Oeverwallen' (Het Anem 18), en 'Komgebieden' (Rietbergweg 12).

Oeverwallen en komgebieden

De oeverwallen langs met name de IJssel zijn de hogere gronden langs de rivier; ze bestaan uit zand en leemhoudend materiaal, dat door de rivier ooit is afgezet. Van nature zijn deze gronden de drager van rijke en hele afwisselende loofbossen met een weelderige struikenlaag.

De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen. Het is voornamelijk een cultuurlandschap, de natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden. Op een aantal plekken kan de natuurlijke overgang van de hoge oeverwal naar de dynamische uiterwaarden hersteld worden. Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan herstel van de natuurlijke variatie: bos op de hogere delen, open ruigte langs de voet van de oeverwal.

De kommen zijn de gebieden waar zich verder van de rivier af, door overstromingen fijner materiaal afzette. Dit resulteerde in zware kleipakketten. In de delen met stagnant water ontwikkelde zich via verlanding moerasbos

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap van de verschillende landschapstypen versterkt. Dit gebeurt door de erven in te richten met nieuwe, gebiedseigen beplanting en het realiseren van een gebiedseigen woning (schuurwoning). De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in deze plan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Olst-Wijhe

3.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Olst-Wijhe heeft op 4 december 2017 de nieuwe Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vastgesteld. In deze structuurvisie is het beleidskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente verwoord. De visie schetst het toekomstbeeld voor Olst-Wijhe op weg naar 2025.

Het doel / de speerpunten uit deze visie zijn:

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

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

3.3.1.2 Toetsing aan structuurvisie

Dit plan past binnen de kaders van de structuurvisie. Door de karakteristieke boerderij aan het Anem 18 te splitsen blijft dit erfgoed in de toekomst behouden. De recreatieve activiteiten zorgen voor een toekomstbestendige functie voor het Anem 18.

Het projectgebied is ter plekke van de Rietbergweg 12 in de structuurvisie aangewezen als onderdeel van het Sallandse landelijke gebied, dat sterk wordt gekenmerkt door landbouw en een diversiteit van openheid en kleinschaligheid. Naast de landbouw is ook de regelmatig verspreide bebouwing kenmerkend voor het landschap. Deze combinatie van wonen en landbouw heeft geleid tot een fijnmazig netwerk van wegen, wat het gebied goed ontsluit en ook van hoge waarde is voor recreatie. De visie voor dit gebied is:

- Stimuleren en faciliteren van omvorming van vrijkomende agrarische bebouwing naar kleinschalige verblijfsaccommodaties om de leefbaarheid op het platteland te versterken.
- Stimuleren van hernieuwbare energie met bewoners en bedrijven.
- Ruimte bieden voor herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing tot nieuwe woon-werkconcepten of recreatief (mede)gebruik.

De ontwikkeling sluit hierop aan.

3.3.2 Woonvisie 2022-2025

3.3.2.1 Algemeen

In de gemeentelijke Woonvisie 2022-2025 is aangegeven dat de woningbehoefte in Olst-Wijhe groot is. Daarom heeft de gemeenteraad besloten (zomer 2021) dat de gemeente de focus richt op woningbouw. Dat doet de gemeente onder de noemer: Olst-Wijhe, toekomstbestendige, eigenzinnige regionale woongemeente

aan de IJssel, met een groei van 1.000-1.200 woningen in de komende 10 jaar. Naast extra woningen zet de gemeente met de nieuwe Woonvisie in op:

- een goede mix van verschillende soorten woningen, voor verschillende doelgroepen (zoals jong en oud, gezinnen en alleenstaanden);
- duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief;
- sociaal en inclusief (bijvoorbeeld door het bevorderen van elkaar ontmoeten in je eigen buurt).

De gemeente blijft ruimte bieden om het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) door te zetten. Ter compensatie van de sloop van landschapsontsierende agrarische schuren, is onder voorwaarden de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw mogelijk. Hierbij is het wel van belang dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkeling worden belemmerd.

3.3.2.2 Toetsing aan woonvisie

Het voorliggende plan betreft de realisatie van een woning met en een woningsplitsing conform het KGO-beleid. Het plan past binnen dit beleid. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven die worden belemmerd met de voorgenomen ontwikkeling (zie paragraaf 4.4 en paragraaf 4.6). Tot slot zet het plan ook in op duurzaamheid (waaronder de realisatie van een gasloze woning en ook voor klimaatadaptatie en bio Diversiteit). Het project is in lijn met de woonvisie.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Salland

3.3.3.1 Algemeen

De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Olst-Wijhe hebben een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld met als doel een gezamenlijk kader te bieden (23 september 2008), op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden beoordeeld, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken. In 2016 is dit plan geëvalueerd en is vastgesteld dat de beschreven waarden en ontwikkelingen nog steeds van toepassing zijn.

De locatie aan het Anem 18 ligt in het rivierenlandschap: oeverwal. Oeverwallen worden van oudsher gekenmerkt door een kleinschalige opbouw die bestaat uit bebouwingkernen, enken, boomgaarden, erven met erfbeplanting en kavelgrensbeplantingen. Veel boomgaarden zijn gerooid en kavelgrensbeplantingen zijn verdwenen.

De locatie aan de Rietbergweg 12 ligt in het rivierenlandschap: kommenlandschap. Het komgebied van Salland ligt op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandlandschap. Het gebied wordt gekarakteriseerd door een afwisseling tussen open lagere delen tegenover de beslotenheid van bochtige beplante wegen en boerderijen op de hogere oost-west gerichte ruggen (mengelgronden). Samen met de bosblokken in de lagere delen resulteert dit in een landschap dat relatief besloten is. In tegenstelling tot de grootschalige openheid in de komgebieden in de Betuwe is hier sprake van een meer verdichte openheid: het kommenlandschap. Het Lierder- en Molenbroek vormen hierop een uitzondering. Het is het grootste open gebied van Salland en deze ruimtelijkheid dient beschermd te worden, ook bij het ontwikkelen van de robuuste verbindingzone. Het landschap van Salland wordt afwisselender en beter leesbaar wanneer de verschillen tussen de laaggelegen open gebieden en verdichte ruggen wordt versterkt. Het landschapsbeleid is gericht op behouden en versterken van deze karakteristiek.

3.3.3.2 Toetsing

Beide locaties worden goed ingepast met streekeigen erfbeplantingen. Aan het Anem 18 wordt een boomgaard en natuurontwikkeling aangeplant. Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de instandhouding van de landschappelijke karakteristiek. Voor het volledige inrichtingsplan van de locaties wordt verwezen naar bijlage 3 en 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met het landschapsontwikkelingsplan Salland.

3.3.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

3.3.4.1 Algemeen

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

- Is het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie?
- Wat is de schaal en impact op de omgeving?
- Wat zijn de effecten op bestaande waarden in de omgeving?
- Speelt alleen het eigen belang of wordt ook een maatschappelijk belang gediend?

3.3.4.2 Toetsing

Met dit plan wordt een forse ruimtelijke kwaliteitswinst gerealiseerd. De woonfunctie is hier veel voorkomend, dus de woningsplitsing aan het Anem 18 en de nieuwe woning aan de Rietbergweg 12 passen hier. Ook de recreatiefunctie past in het dit gebied langs de IJssel. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. De schaal en impact van de ontwikkeling is beperkt doordat de bebouwing kan worden ingepast in de bestaande groenstructuur. Het totale bouwvolume in het buitengebied neemt af en met het plan worden de landschaps- en natuurwaarden versterkt. Aangezien de ruimtelijk kwaliteit aanmerkelijk zal verbeteren, o.a. door de sloop van de schuren, dient het plan naast het eigen belang, uiteindelijk ook het maatschappelijk belang. De bestaande waarden in de omgeving worden behouden. Geconcludeerd wordt dat de deze ontwikkeling in overeenstemming is met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen 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 worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, geur, luchtkwaliteit, milieuzonering en water.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

4.1.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor kan het mogelijk zijn dat er een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hier rekening mee 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.

4.1.1.2 Situatie projectgebied

Het gemeentelijke archeologiebeleid is in dit geval doorvertaald in het geldende bestemmingsplan met een of meerdere dubbelbestemmingen.

Het Anem 18 heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt bij bodemingrepen die groter zijn dan 2.500 m², een onderzoeksplicht. De nieuwe bodemingrepen overschrijden deze oppervlakte niet. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Rietbergweg 12 heeft voor de helft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt bij bodemingrepen die groter zijn dan 5.000 m², een onderzoeksplicht. De nieuwe bodemingrepen overschrijden ook hier de oppervlakte niet. Een archeologisch onderzoek is daarom op deze locatie ook niet nodig. Voor de andere helft geldt van het erf geldt geen archeologische dubbelbestemming.

4.1.2 Cultuurhistorie

4.1.2.1 Algemeen

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) bepaald dat in een bestemmingsplantoelichting of een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met cultuurhistorische waarden van het gebied rekening is gehouden. Deze bepaling is ook van belang voor de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Artikel 5.20 Bor verwijst immers voor de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing naar dit artikel.

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld 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.

4.1.2.2 *Situatie projectgebied*

Er bevinden zich, op basis van de Atlas Leefomgeving, in en rondom de locaties van het projectgebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Met het initiatief vindt er dan ook geen aantasting plaats van cultuurhistorische waarden.

4.1.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.2 **Besluit milieueffectrapportage**

4.2.1 **Kader**

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een omgevingsverunning 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).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.2.2 **Situatie projectgebied**

4.2.2.1 *Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming*

Om aan te tonen dat de deze uitbreiding geen significante negatieve effecten heeft op de Natura-2000 gebieden, zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd en is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Voor de volledige rapportages en rekenresultaten wordt verwezen naar bijlage 5 en bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor de locatie Rietbergweg 12 geldt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr., waarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Voor de locatie Het Anem 18 geldt dat de bijdrage van het project aan de stikstofdepositie op habitatype H6510A is ecologisch gezien verwaarloosbaar is.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.2.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het afwijken van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat deze ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, als activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Dit betekent dat de ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is als activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit project geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de 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 deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts één grondgebonden woning, een woningsplitsing, de realisatie van een bijgebouw (kapschuur) van 250 m² en de bouw van een groepsaccommodatie en camperplaatsen in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. 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 nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. 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.. Verder blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 4 dat dit project geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.2.3 Conclusie

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan MER noodzakelijk maakt.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.3.2 Situatie projectgebied

In dit geval zijn voor beide locaties verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, aangezien het voor deze locaties van belang is om in beeld te hebben of ze geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hierna wordt voor beide locaties een korte toelichting gegeven op de onderzoeksresultaten.

4.3.2.1 Het Anem 18

Door Hunneman is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende onderzoeksrapportage is als bijlage 7 bijgevoegd. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Onderzoeksresultaten

In de vaste bodem zijn zwakke bijmengingen met puin waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de actuele contactzone en onder de “drupzones” is analytisch geen tot maximaal 59 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm van RE-02 en RE-04 zijn enkele vrije vezels aangetroffen. Het maximaal aangetoonde gehalte aan asbest in RE-04 overschrijdt de ½ interventiewaarde (50 mg/kg d.s.).

Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank, de bovengrondse olieopslag en voormalige dieseltank, en de bovengrondse olieopslag zijn zintuiglijk en analytisch geen oliecomponenten aangetroffen.

In de vaste bodem op het overige terrein zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan kwik en zink aangetoond. Analytisch zijn geen verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen aangetoond. De verhoogd aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan arseen en barium aangetoond. De aangetoonde gehalten betreffen naar verwachting van nature verhoogde achtergrondwaarden.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, met in achtname van het asbestgehalte in RE-04, geen bezwaren voor de voorgenomen beëindiging van de huidige activiteiten en herontwikkeling van de locatie.

Bij een asbestgehalte groter dan de helft van de interventiewaarde is formeel een nader onderzoek asbest verplicht. Het advies is echter om de aangetroffen asbestverontreiniging, ter plaatse van RE-04, onder milieukundige begeleiding te verwijderen en de vrijkomende grond ter verwerking af te voeren. Voorafgaand aan de uitvoering dient een plan van aanpak te worden ingediend bij het bevoegd gezag, de Gemeente Olst-Wijhe.

4.3.2.2 Rietbergweg 12

Door Kruse is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende onderzoeksrapportage is als bijlage 8 bijgevoegd. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Onderzoeksresultaten

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond. In de bovengrond en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. In de mengmonsters van de fijne fractie is geen asbest aangetoond.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit, mits invulling wordt gegeven aan sanering op het Anem 18 als daar gegraven wordt, geen belemmering vormt voor de uitvoering van deze ontwikkeling.

4.4 Ecologie

4.4.1 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 de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.4.2 Gebiedsbescherming

4.4.2.1 Natura 2000-gebieden

Algemeen

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.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op 165 meter afstand van de locatie Het Anem 18 en ligt op 1,7 kilometer afstand van de locatie Rietbergweg 12.

Om aan te tonen dat de deze uitbreiding geen significante negatieve effecten heeft op de Natura-2000 gebieden, zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Voor de volledige rapportage en rekenresultaten wordt verwezen naar bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing. Naar aanleiding van de uitkomsten van de AERIUS-berekeningen is een effectenbeoordeling uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van de onderzoeken.

Stikstofonderzoek

Uitkomsten Het Anem 18

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Stikstofdepositie met mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden als gevolg van het voornemen is daarmee niet uit te sluiten. Door middel van een effectbeoordeling/ecologische beoordeling dient te worden beoordeeld of de berekende depositie tot significante gevolgen leidt voor de aanwezige stikstofgevoelige habitattypen.

Uitkomsten Rietbergweg 12

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Ecologische beoordeling Het Anem 18

Als aanvulling op de AERIUS-berekening voor de ontwikkeling aan Het Anem 18 in Wijhe is een ecologische beoordeling uitgevoerd om te onderzoeken of de gevonden projectbijdrage van maximaal 0,02 mol/ha/jr. in de aanlegfase en 0,01 mol/ha/jr in de gebruiksfase significante negatieve effecten heeft op het betreffende habitatype. Op basis van de ecologische beoordeling wordt het volgende geconcludeerd:

De bijdrage van het project aan de stikstofdepositie op habitatype H6510A is ecologisch gezien verwaarloosbaar. Dit blijkt uit de volgende overwegingen:

1. De projectbijdrage van maximaal 0,02 mol/ha/j vertegenwoordigt minder dan 0,0015% van de ADW en KDW van circa 1.400 mol/ha/j. Deze bijdrage is daarmee ecologisch niet relevant in termen van stikstofbelasting.
2. De depositie doet zich slechts voor op een zeer klein gedeelte van het habitatooppervlak binnen het Natura 2000-gebied. Het betreft een fractie van het totaalareaal H6510A, waardoor er geen sprake is van een gebiedsdekkend effect.
3. In het beheerplan zijn reeds maatregelen opgenomen om de negatieve effecten van overmatige stikstofdepositie tegen te gaan. De natuurdoelanalyse stelt dat deze maatregelen voldoende zijn om verslechtering te voorkomen en kwaliteit te verbeteren. De geringe bijdrage van dit project verandert deze inschatting niet.

Ondanks de matige kwaliteit van het habitattypen H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver) en de beperkte en lokale overschrijding van de KDW kan de verwaarloosbare extra depositie niet leiden tot significant negatieve gevolgen.

4.4.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. 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.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. De dichtstbijzijnde delen van natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevinden zich op ongeveer 200 meter afstand tot het projectgebied. Het gebied behoort niet tot het NNN en grenst ook niet aan gronden die als zodanig worden aangemerkt. Vanwege de lokale invloedsfeer en de ligging van het onderzoeksgebied op enige afstand van het NNN, wordt gesteld dat de wezenlijke kenmerken van het NNN niet worden aangetast.

4.4.3 **Soortenbescherming**

Wat betreft de soortbescherming 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.

Gelet op de beoogde bouwwerkzaamheden zijn negatieve effecten op beschermde soorten niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is voor beide locaties een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage zijn opgenomen in bijlage 9 en bijlage 10. Daarnaast is naar aanleiding van de quickscan voor de locatie Het Anem 18 een inventarisatie in het kader van de boerenzwaluw gedaan. Deze is opgenomen in bijlage 11. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Resultaten quickscan Rietbergweg 12

Vleermuizen

Nader onderzoek is niet noodzakelijk, zolang er geen werkzaamheden gebeuren aan de woonboerderij en de bomen. Mocht dit toch het geval zijn, dan is een nader onderzoek noodzakelijk om na te gaan of er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Indien deze worden aangetroffen, is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor vleermuizen noodzakelijk.

Broedvogels jaarrond beschermde nesten

Nader onderzoek naar de huismus is niet noodzakelijk, mits er geen werkzaamheden aan de daken van de woonboerderij en bijgebouw plaatsvinden.

Broedvogels (algemeen)

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Het bouwrijp maken van het projectgebied dient buiten het broedseizoen van 1 maart tot 15 juli te gebeuren. Verder dient er bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met (in gebruik zijnde) nesten van vogels.

Uitvoerbaarheid van de plannen

Vanuit de eisen van het natuurbesluit NNN is het plan uitvoerbaar. Ook vanuit de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar met betrekking tot de onderdelen gebiedsbescherming en houtopstanden. Dit geldt ook voor het onderdeel soortenbescherming. Wel dient er tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels en voor aanvang van de werkzaamheden moet de waterpartij leeggeschept worden i.v.m. de aanwezige amfibieën.

Resultaten quickscan het Anem 18

Kleine zoogdieren (nationale soorten Wnb, art. 3.10)

Door werkzaamheden de randen van het terrein kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Overijssel geldt deze vrijstelling voor alle te verwachte soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.

Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn, art. 3.1)

In de gebouwen zijn algemene broedvogels niet uit te sluiten. Bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen kan sterfte en verstoring van broedsels optreden. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

Broedvogels met vaste nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn, art. 3.1)

Door de sloop van de kapschuren kunnen nestplaatsen van boerenwaluw verloren gaan en verstoring en sterfte van dieren optreden. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dient nader onderzoek plaats te vinden naar de eventuele functie van de gebouwen voor boerenwaluw. Boerenwaluw is te onderzoeken in de periode mei - juli.

Faunascan

Naar aanleiding van de quickscan voor het Anem 18 is faunascan uitgevoerd, naar de te slopen opstallen. Hierin is onder andere gekeken naar aanwezigheid van de boerenwaluw. Tijdens het veldbezoek zijn geen bezette vogelnesten waargenomen. Geconcludeerd is daarom dat als gevolg van de saneringswerkzaamheden geen bezet vogelnest, verstoord, beschadigd of vernield wordt. De kapschuren zijn vervolgens gesloopt.

4.4.4 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering.

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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

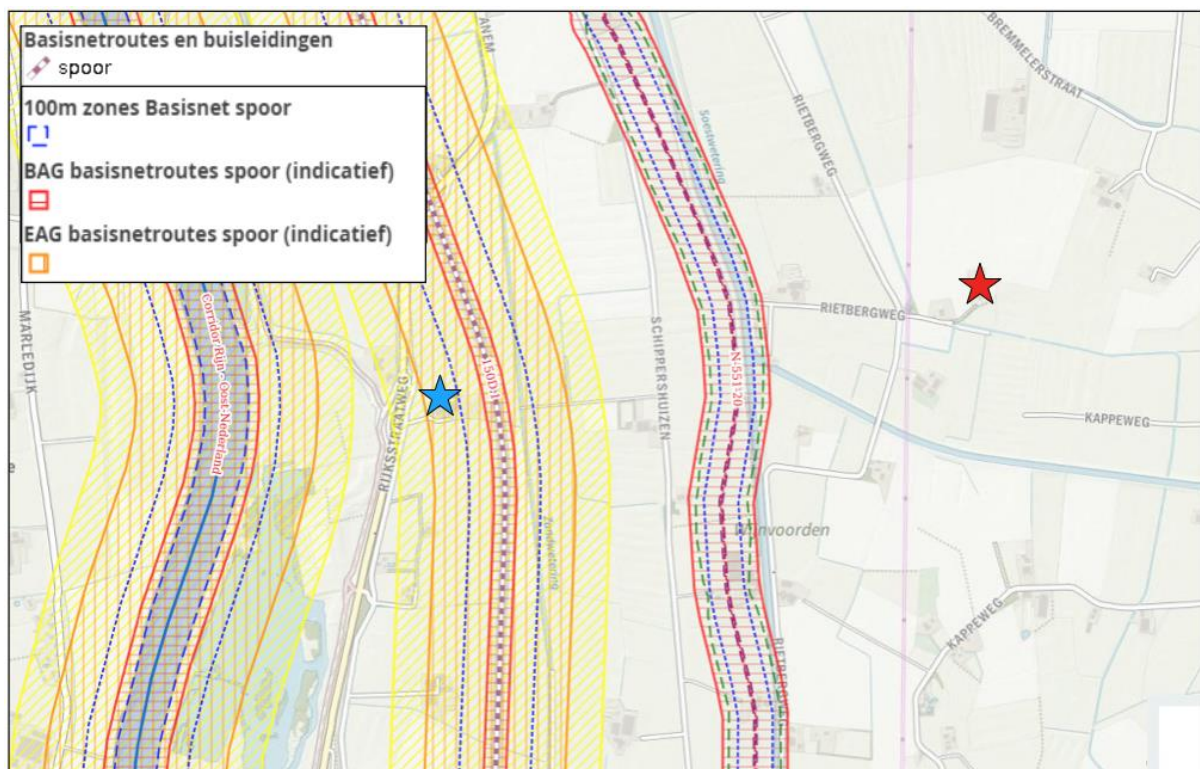
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 projectgebied

Aan hand van de EV Signaleringskaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de EV Signaleringskaart 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. Aangezien in voorliggend geval kwetsbare objecten worden toegevoegd, is een toetsing nodig. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de EV Signaleringskaart weergegeven. Het Anem 18 is weergegeven met de blauwe ster en de rode ster geeft de locatie van Rietbergweg 12 weer.



Afbeelding 4.2 Uitsnede EV Signaleringskaart (Bron: EV Signaleringskaart)

De locatie aan de Rietbergweg 12 ligt niet binnen de contouren van een risicobron. Het Anem 18 ligt wel in het aandachtsgebied van de spoorweg Zwolle – Deventer. Dit is weergegeven in afbeelding 4.2. Als nieuwbouw binnen het aandachtsgebied van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Die wordt hierna gegeven. Opgemerkt wordt verder dat voor deze spoorlijn geldt geen plaatsgebonden

risicocontour geldt. Voor de stofcategorie C3 geldt een letaliteitsafstand van 35 meter en een pasbrandaandachtsgebied van 35 meter. Aan de gestelde afstand wordt voldaan.

Beperkte verantwoording groepsrisico

In dit geval is sprake van een ontwikkeling waarbij een groepsaccomodatie wordt toegevoegd en de boerderij wordt gesplitst. Het gaat om een beperkte toename van de personendichtheid. Bij het verantwoorden van het groepsrisico zijn er zowel locatie-specifieke als ontwikkelingsspecifieke aspecten die dienen te worden onderbouwd.

De volgende locatie-specifieke aspecten zijn daarbij van belang: opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie en nabijheid bluswatervoorzieningen.

- **Opkomsttijd:** De brandweer moet binnen zes minuten ter plaatse zijn. In dit geval kan de brandweer in theorie binnen zes minuten ter plaatse zijn. De dichtstbijzijnde brandweerpost bevindt zich namelijk aan de Industrieweg 6 in Wijhe op een afstand van ongeveer 4,5 kilometer;
- **Dekking waarschuwingsinstallatie:** In geval van calamiteiten worden de aanwezige personen in bedreigd gebied gewaarschuwd met NL-Alert. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. In het bericht wordt tevens het handelingsperspectief vermeld, zodat de personen die in het bedreigde gebied bevinden weten hoe te handelen;
- **Nabijheid bluswatervoorziening:** Er zijn in en rondom het erf voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig (sloten).

In dit geval wordt ook aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten te worden getoetst. Dit zijn de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenoemde aspecten nader onderbouwd:

- **Bereikbaarheid:** is dat een gebied/object via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Daarnaast dient er in de directe omgeving voldoende ruimte te zijn om materiaal op te stellen. Het erf is in de huidige situatie vanwege haar ligging via meerdere zijden goed bereikbaar en is via de ontsluitingsweg toegankelijk. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende ruimte beschikbaar voor het opstellen van het materieel van hulpdiensten;
- **Ontvluchten van het gebied:** Het erf is via het Anem goed te ontvluchten;
- **Zelfredzaamheid; (Zelf)redzaamheid** houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverleningsdiensten. De boerderijkamers zijn bedoeld voor reguliere recreatie. Verwacht wordt dat de aanwezige personen zelfredzaam zijn. Het erf is daarnaast relatief eenvoudig te ontvluchten.

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 Geluid

4.6.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. 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 als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of als het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.6.2 Situatie projectgebied

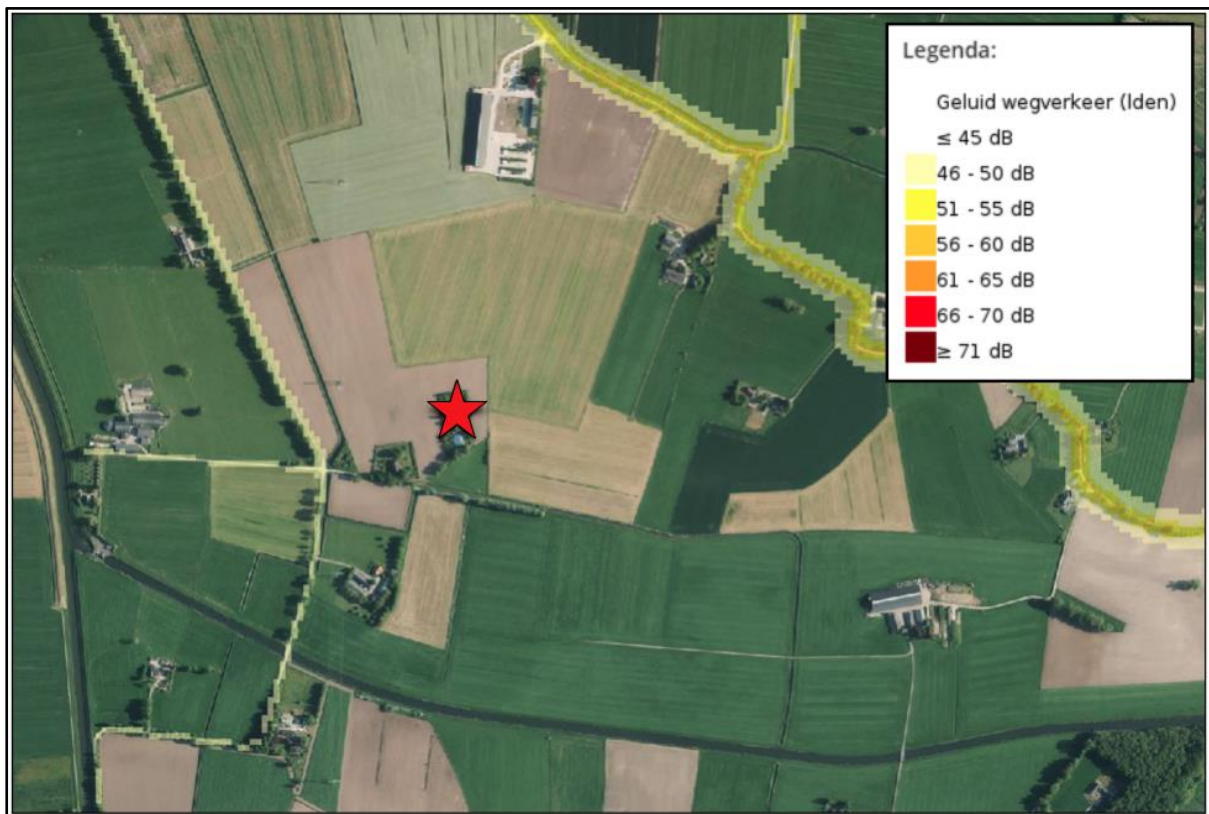
4.6.2.1 Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. 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 dit geval worden met de splitsing van de boerderij aan het Anem 18 en de compensatiewoning aan de Rietbergweg 12 geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk gemaakt. De bestaande woningen hoeven niet te worden meegenomen in de toetsing aan de Wgh.

De compensatiewoning aan de Rietbergweg 12 ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Rietbergweg. Dit betreft echter een weg die voornamelijk door bestemmingsverkeer wordt gebruikt lage verkeersintensiteit kent. Daar komt bij dat de nieuwe woning op relatief grote afstand van de doorgaande weg wordt gerealiseerd (op circa 230 meter). Het is uitgesloten dat de geluidsbelasting op de gevel van de compensatiewoning de voorkeurswaarde van 48 dB overstijgt. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de geluidkaart (geluid van wegverkeer) van de AtlasLeefomgeving weergegeven ter illustratie. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is voor deze woning niet nodig.



Afbeelding 4.1 Uitsnede geluidkaart voor wegverkeer (Bron: AtlasLeefomgeving)

De boerderij aan het Anem 18 ligt binnen de wettelijke geluidszone van de N337 en de spoorweg Zwolle-Deventer. Er zijn verder geen relevante wegen in de nabijheid van het projectgebied. In dit geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting van de weg en het spoor op de gevels van de boerderij (met daarin de te splitsen woning) te berekenen.

Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 12 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De geluidbelasting ten gevolge van de N337 bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 51 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van de Spoorweg Zwolle-Deventer bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 58 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet van 55 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met een gevelwering van minstens 23 dB wordt het binnenniveau van 35 dB gewaarborgd.

Er kan dan ook een hogere waarde verleend worden voor 51 dB als gevolg van het verkeerslawaaï van de N337 en een hogere waarde van 58 dB als gevolg van het railverkeerslawaaï van de Spoorweg Zwolle-Deventer.

4.6.2.2 Industrielawaai

De locaties van het projectgebied liggen niet in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect Industrielawaai ingegaan. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.6.3 Conclusie

De geluidaspecten vormen geen belemmering voor dit initiatief.

4.7 Geur

4.7.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige 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 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 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 verblijven die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

4.7.2 Situatie projectgebied

In voorliggende geval is een onderzoek geurhinder en veehouderij uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 13. Hierna zijn de resultaten opgenomen.

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Lierderholthuisweg 18 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 0,2 OU_E/m³ ter plaatse van de toetspunten geplaatst aan de Rietbergweg 12. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van het projectgebied is volgens de berekening en de gegevens uit

tabel 1 als 'zeer goed' te kwalificeren. Vanwege de veehouderij aan de Nieuwe Wetering 3 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 0,1 OU_E/m³ ter plaatse van de toetspunten geplaatst aan Het Anem 18.

Het woon- en leefklimaat qua voorgrondbelasting ter plaatse van het projectgebied is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 van het onderzoeksrapport als 'zeer goed' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 0,39 OU_E/m³ voor de Rietbergweg 12 en 0,08 OU_E/m³ voor Het Anem 18. Volgens tabel 1 van het onderzoeksrapport is het woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting ter plaatse van de woningen te kwalificeren als 'zeer goed'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'zeer goed'.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit project.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.8.1.1 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 luchtverontreiniging 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.

4.8.1.2 *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 luchtkwaliteit nodig.

4.8.2 **Situatie projectgebied**

Externe werking

Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat dit project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Interne werking

Van belang is uit oogpunt van een goede ruimtelijk ordening te beoordelen of de luchtkwaliteit op de locaties geschikt is voor de voorgenomen ontwikkelingen. In de directe omgeving van de locaties zijn geen industriële emissiebronnen van betekenis gelegen en ook geen grootschalige veebedrijven. Uit de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland, blijkt dat in het km² vak waarin de locaties liggen de achtergrondconcentratie Stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruim voldoen aan de wettelijke grenswaarden van de Wet milieubeheer.

4.8.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 **Milieuzonering**

4.9.1 **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.

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. Als 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.

4.9.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden, te weten 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Het buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie) is, evenals een stiltegebied of een natuurgebied, een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype 'rustige woonwijk' kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd als sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

De locaties van het projectgebied liggen beide in het buitengebied. Er wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de onderstaande tabel zijn de bijbehorende richtafstanden opgenomen.

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

4.9.3 Situatie projectgebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd gaat worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Externe werking

Rietbergweg 12

Op deze locatie wordt een woning gerealiseerd. De functie 'wonen' vormt geen milieubelastende functie. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies rondom deze locatie.

Het Anem 18

De recreatieve functies op het Anem 18 worden niet expliciet genoemd in de VNG-uitgave. In dit geval wordt uitgegaan van een functie die het best aansluit bij de activiteiten: een 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d.

(met keuken)'. Voor deze functie geldt milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Nu is het zo dat de activiteiten op deze locatie veel kleinschaliger zijn dan een kampeerterrein of een vakantiecentra. De toetsing in de paragraaf is daarom worst-case.

In dit geval bedraagt de afstand tot de dichtstbij gelegen milieugevoelige functie meer dan 300 meter. Aan de richtafstand wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of het project leidt tot hinder of belemmeringen voor de bestaande bedrijven in de omgeving.

De nieuwe milieugevoelige functies (verblijfsrecreatie en woningsplitsing op het Anem 18 en een nieuwe woning op Rietbergweg 12) worden gerealiseerd op bestaande erven. Het dichtbijgelegen agrarische bedrijf ligt op circa 340 meter afstand van de Rietbergweg 12 ligt en het dichtbijgelegen agrarische bedrijf op minimaal 120 meter afstand van het Anem 18. Aangenomen dat ter plekke van de nieuwe functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering.

4.9.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie behorende bij deze ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (publicatie 381, december 2018). De bijbehorende verkeersgeneratie wordt tevens aan de hand van deze publicatie berekend.

De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Olst-Wijhe (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

4.10.2 Situatie projectgebied

2.3.2.1 Parkeren

Rietbergweg 12

Voor een vrijstaande woning zijn afgerond drie parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein is voldoende ruimte is om hierin te voorzien.

Het Anem 18

Voor wat betreft parkeren geldt dat op basis van de CROW-uitgave een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per gesplitste woning. Dit betekent dat de voor de woningen 4,4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Voor de boerderijkamers en de groepsaccommodatie gelden geen specifieke normen. In dit geval wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per boerderijkamer en 5 parkeerplaatsen voor de groepsaccommodatie.

Het totaal komt daarmee uit op afgerond 14 parkeerplaatsen. Op het erf is meer dan voldoende ruimte om in deze behoefte te voorzien.

4.10.2.2 Verkeer

Rietbergweg 12

De nieuw te realiseren woning op de Rietbergweg 12 wordt ontsloten via een bestaande inrit op de Rietbergweg.

Het Anem 18

Op het Anem wordt de woonboerderij gesplitst. Het erf blijft ontsloten via de bestaande inrit. Deze bestaande inritten zijn overzichtelijk. Voor de recreanten op het Anem wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie het volgende beeld.

Functie	Verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen/kamers	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8 (per woning)	2	15,6
3* Hotel*	19,45 (per 10 kamer)	4	7,78
Groepsaccommodatie**	-	-	14,0
Totaal			37,38

* Opgemerkt wordt dat de CROW geen verkeersgetallen kent voor boerderijkamers. De kamers zullen ongeveer dezelfde functie hebben als een hotel, waardoor er is gekozen voor de functie 3* hotel.

** Opgemerkt wordt dat de CROW geen verkeerskengetallen kent voor groepsaccommodaties. De te realiseren groepsaccommodatie biedt ruimte aan maximaal 14 personen. Vanuit wordt gegaan dat er twee personen in een auto zitten. Dit zorgt voor $(14/2=)$ 7 auto's per etmaal en 14 bewegingen aan licht verkeer per etmaal.

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woningen en verblijfsrecreatie op het Anem komt neer op gemiddeld $(15,6+7,78+14=)$ 38 verkeersbewegingen per dag.

Verder worden negen camperplaatsen aangelegd. Deze campers maken gebruik van dezelfde ontsluitingsweg. Die is van voldoende omvang en verkeersveilig.

4.10.3 Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt worden er geen belemmeringen verwacht voor deze ontwikkeling.

4.11 Water

4.11.1 Algemeen

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie 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 de wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het 'Waterbeheerplan 2022-2027' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022 tot 2027) wil uitvoeren.

Het waterschap zorgt voor veilig wonen met water, voor voldoende en schoon water voor boeren en bedrijven in de stad en de natuur. Samen met zijn partners doet het waterschap dat op een sobere en doelmatige wijze, zodat de mensen in het gebied gezond en veilig kunnen leven, wonen en werken.

4.11.2 Watertoets

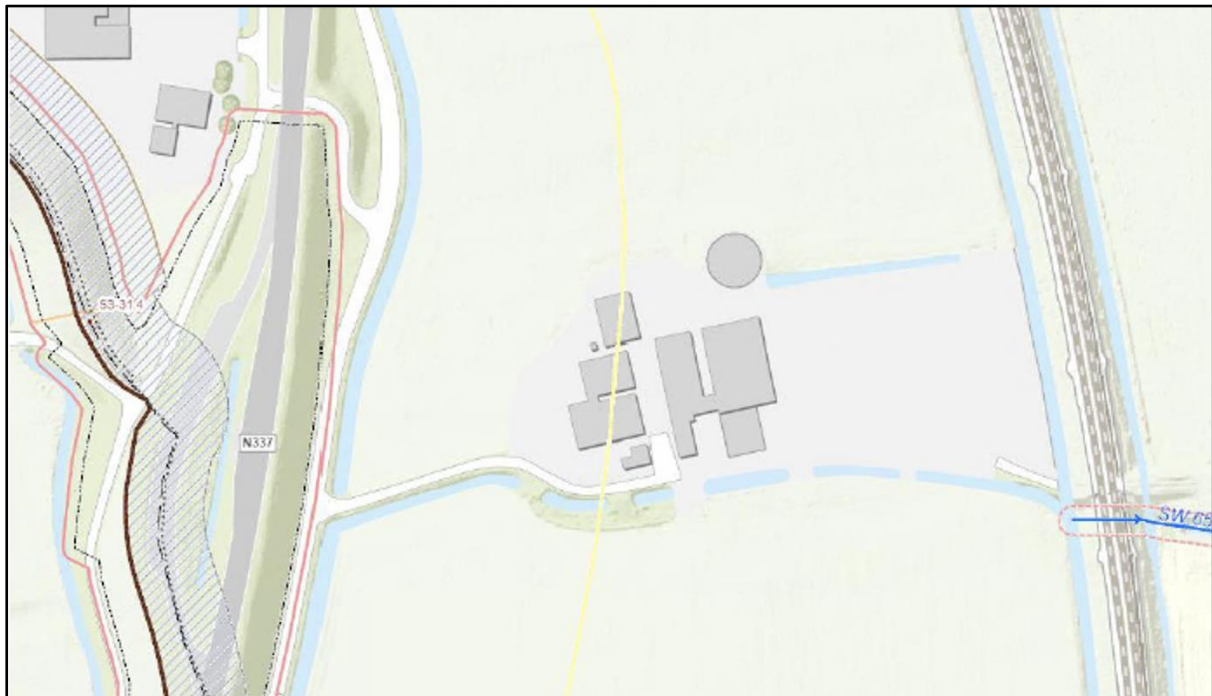
Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke 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).

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het project door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage 14 en 15). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is voor de locatie aan de Rietbergweg 12. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 14 van deze ruimtelijke onderbouwing. Het hemelwater wordt op eigen erf in de bodem geïnfiltreerd. Op het erf is hier voldoende ruimte voor, meer dan in de huidige situatie het geval is. Er wordt immers een grote oppervlakte aan verharding gesaneerd. Het afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd.

De beantwoording van de vragen over het Anem 18 heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is voor deze locatie. Hierna is de reactie van het waterschap opgenomen.

Op onderstaande afbeelding is de locatie te zien gelegen nabij de dijk. Over het hoofdgebouw en bijgebouw loopt een gele lijn. Dit is het einde van een beperkingengebied. Alles wat tussen de oranje lijn (op het Anem) en de gele lijn gebeurt (sloop, nieuwbouw, aanplant, of graverij) moet aan de verordening van het waterschap worden getoetst.



Afbeelding 4.3 Beperkingsgebied op erf het Anem 18

Bij bouw en sloop en graven op de tussen de oranje en gele lijn is alles tot 1 meter diepte -mv meldingsplichtig. Gaan de werkzaamheden dieper, dan is het vergunningplichtig. Denk hierbij aan het aanbrengen en verwijderen van kruipruimten/kelders/fundering. Het waterschap geeft als advies om binnen deze zone geen kelders aan te brengen en met kruipruimten niet dieper dan 1 m -mv te gaan. Funderingen moeten worden aangebracht met grondverdringende palen. Er mag dus geen grond uit de bodem komen voor het aanbrengen van palen. De dichtheid van de bodem mag hoger worden, niet lager.

Bij aanplant gelden de regels tot 10 meter uit de teen van de dijk. Hier ligt de teen (stippellijn) eigenlijk net westelijk van het Anem. Feitelijk is aanplant hier dus mogelijk. Wel hangt er een vergunning-meldingsplicht aan dit beperkingengebied maar kan aanplant nabij de boerderij doorgaans gewoon verleend worden.

De overige werkzaamheden vinden plaats op grotere afstand van de dijk en zijn dus voor de dijk niet relevant.

Voor wat betreft de nieuw te realiseren poel verzoekt het waterschap de poel solitair aan te leggen en geen verbinding te maken met het watersysteem. Omdat water in een poel vaak stilstaat is niet bij voorbaat uit te sluiten dat de waterkwaliteit hier afdoende is. Het is een goede buffer en laagte om overtollig hemelwater te bergen, of een natuurlijk element op de locatie aan te brengen.

Het lijkt er tevens op dat de bestaande greppels op de locatie blijven zoals ze zijn. Mochten ze dieper worden gemaakt/of ondieper dan is het goed de regels te laten nakijken uit de waterschap verordening onder afdeling 2.18 en 2.19.

In voorliggend geval zijn op voorhand geen werkzaamheden gepland binnen het beperkingsgebied die meldingsplichtig/vergunningplichtig zijn. Voor wat betreft de realisatie van de poel wordt het advies van het waterschap overgenomen. Deze wordt niet verbonden met het watersysteem.

4.11.3 Overstromingsrisicoparagraaf

Beide locaties van het projectgebied liggen in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Door klimaatveranderingen moet meer rekening worden gehouden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Omdat de locaties buiten de dijktrajecten liggen is een overstromingsrisicoparagraaf niet noodzakelijk.

De nieuwe woningen (splitsing Het Anem 18 en nieuwbouw Rietbergweg 12) en verblijfsrecreatieve functies worden gerealiseerd voor zelfredzame mensen. De locaties liggen op een dusdanige afstand van de IJssel dat er in geval van overstroming voldoende tijd zal zijn om te evacueren. De locaties zijn daarbij goed bereikbaar, waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is. Extra maatregelen en/of voorzieningen zijn hier dan ook niet noodzakelijk.

4.11.4 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de deze ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het deze geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

6.1 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 plannen. Geoordeeld wordt dat dit initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt in het kader van vooroverleg naar de provincie Overijssel toegezonden.

6.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het project. De watertoetsen zijn ingediend bij het waterschap. Mocht het waterschap aanleiding hebben om aanvullend advies te geven worden die verwerkt in de verdere planvorming.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Sloopoverzicht

Bijlage 2 Advies Oversticht

Bijlage 3 Erf- en landschapsplan het Anem 18

Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Rietbergweg 12

Bijlage 5 AERIUS-berekeningen

Bijlage 6 Ecologische beoordeling

Bijlage 7 Bodemonderzoek het Anem 18

Bijlage 8 Bodemonderzoek Rietbergweg 12

Bijlage 9 Quickscan flora en fauna Rietbergweg 12

Bijlage 10 Quickscan flora en fauna het Anem 18

Bijlage 11 Faunascan Het Anem 18

Bijlage 12 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 13 Geuronderzoek

Bijlage 14 Watertoetsresultaat Rietbergweg 12

Bijlage 15 Watertoetsresultaat het Anem 18