

Ruimtelijke Onderbouwing

Erfontwikkeling Boerlestraat 8 en 8a in Wijhe



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

[Onze vestigingen](#)

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Datum: 11-02-2025

© 2025 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Het plan op hoofdlijnen	5
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	5
1.3	Huidig planologisch regime	7
1.4	Gedeelte plan past binnen (ontwikkelingsregels) bestemmingsplan	7
1.5	Gedeelte plan past niet binnen bestemmingsplan	8
1.6	Reikwijdte voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing	8
1.7	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Planbeschrijving	9
3	Beleidskaders	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid, Omgevingsvisie en - verordening	18
3.4	Gemeentelijk beleid	29
3.5	Conclusie	32
4	Waardentoets	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Natuurwaarden	33
4.3	Archeologische waarden	36
4.4	Cultuurhistorie	36
4.5	Water	37
4.6	Conclusie	39
5	Milieuaspecten	40
5.1	Inleiding	40
5.2	Bodem	40
5.3	Geluid	41
5.4	Luchtkwaliteit	43
5.5	Externe veiligheid	44
5.6	Magneetzone hoogspanningsverbinding	45

5.7	Beschermingszone hoogspanningsverbinding.....	45
5.8	Geur	45
5.9	Spuitvrijzone	46
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	47
5.11	M.e.r.-beoordeling.....	49
5.12	Leidingen	49
5.13	Verkeer en parkeren	49
5.11	Conclusie.....	50
6	Uitvoerbaarheid.....	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	51
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
6.4	Economische uitvoerbaarheid	51
6.5	Conclusie.....	52

Bijlagen:

- Boerlestraat 8a, Erfinrichtingsplan
- Quicksan Omgevingswet flora en fauna activiteiten Boerlestraat 8a, Wijhe
- Stikstofrapport Aanlegfase
- Stikstofrapport Gebruiksfase
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, op de locatie aan de Boerlestraat 8-8a te Wijhe
- Nader grondwateronderzoek met plan van aanpak op de locatie aan de Boerlestraat 8-8a te Wijhe
- Luchtkwaliteit Boerlestraat 8 en 8a
- Geuronderzoek Boerlestraat 8 en 8a
- Digitale watertoets



1 Inleiding

1.1 Het plan op hoofdlijnen

Op het erf aan de Boerlestraat 8 en 8a in Wijhe is een agrarisch bedrijf actief, welke voor een groot deel bestaat uit een intensieve veehouderij (varkenshouderij). Op het erf staan twee bedrijfswoningen en circa 6800 m² aan agrarische schuren.

Het plan is om de intensieve agrarische activiteiten hier te staken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting' ('Lbv-plus'). Het doel van deze regeling is om natuur in Natura 2000-gebieden te herstellen. De aanpak richt zich op ongeveer 3000 bedrijven die zorgen voor de meeste stikstofneerslag op overbelaste Natura 2000-gebieden. Het betreft een subsidieregeling waar je alleen voor in aanmerking komt als de stikstofneerslag (stikstofvrucht) van de veehouderijlocatie op een overbelast Natura 2000-gebied 2500 mol of hoger is. Dit is voor het bedrijf aan de Boerlestraat 8 en 8a het geval. Ten behoeve van de regeling moet de intensieve veehouderij worden gestaakt en betrokken schuren moeten worden gesloopt. Voor o.a. het waardeverlies van de productiecapaciteit, van rechten (zoals varkens- en fosfaatrecht) en de sloop en afvoer van dierverblijven kan dan subsidie worden verkregen. Daarnaast laat de regeling het toe om het bedrijf om te schakelen naar andere bedrijvigheid en/of bijvoorbeeld woningbouw, binnen de beleidsmogelijkheden die gemeenten en provincies bieden.

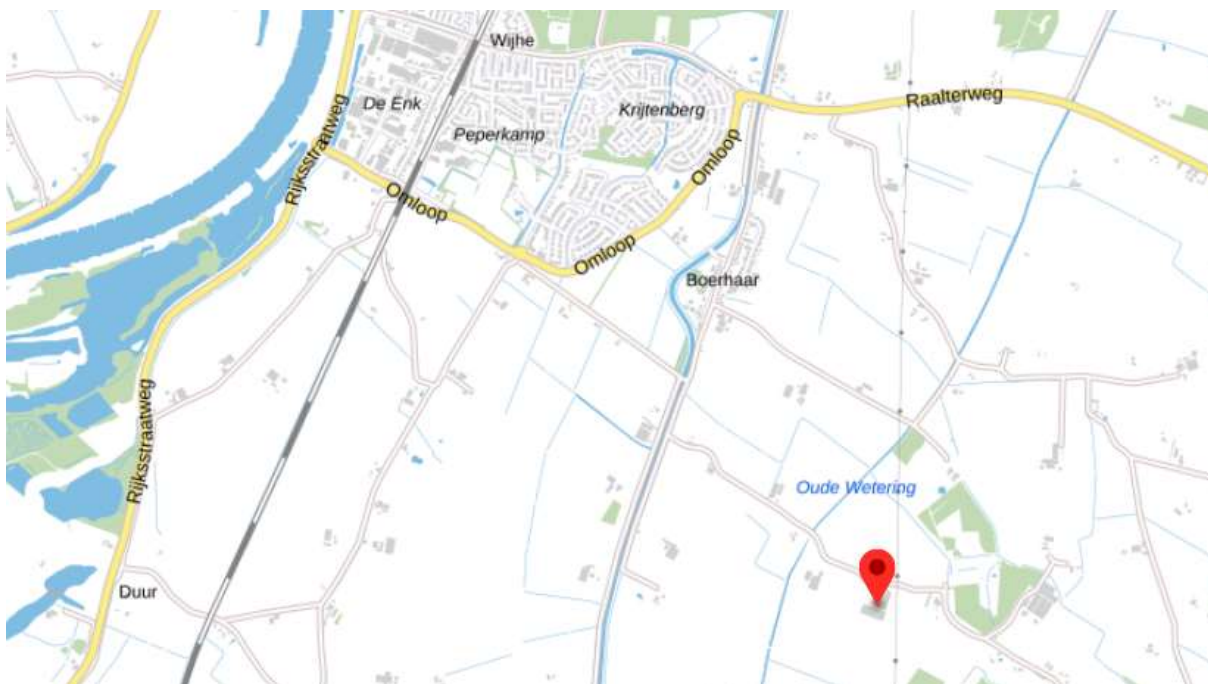
Ook op het erf aan de Boerlestraat 8 en 8a zal een herontwikkeling plaatsvinden, n.a.v. de staking van het intensieve agrarische bedrijf. Een groot deel van de bestaande agrarische schuren wordt gesloopt. Ook wordt het aanwezige asbest gesaneerd en wordt veel erfverharding verwijderd. Doel is om het erf, waar drie generaties gaan wonen en werken, te herontwikkelen naar een agrarisch erf gericht op akkerbouw, met een agrarisch Kinderdagverblijf/Buitenschoolseopvang (KDV/BSO) met nieuwe bedrijfswoning. Hierbij zullen bedrijfsmatig geen dieren meer gehouden worden, maar alleen hobbymatig en in combinatie met het KDV/BSO. Het bedrijf behoudt circa 10 hectare grond, ten behoeve van agrarische doeleinden. Ook werkt de eigenaar van het agrarische bedrijf voor een klein deel van zijn tijd op het agrarische erf aan de Prinshoeveweg 2, waar hij mede-eigenaar van het bedrijf is. Hiertoe blijft agrarische materieel behouden die gestald moet worden en blijft ruimte nodig voor o.a. de opslag van hooi. Hiertoe wordt één nieuwe agrarische schuur gerealiseerd.

In de huidige woonboerderij worden vier nieuwe plattelandskamers gerealiseerd, waarbij twee van deze plattelandskamers ook kunnen worden gebruikt door werknemers/stagiaires van de KDV/BSO. Met het voorliggende plan vindt een reductie aan oppervlak bedrijfsbebouwing plaats van circa 4500 m² (circa 2/3 van het bestaande oppervlak).

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het erf Boerlestraat 8 en 8a te Wijhe. Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, aan de zuidoostkant van de kern Boerhaar. Het projectgebied is omgeven door agrarisch gebied, met verspreid liggende agrarische erven en woonerven. Aan de noordoostzijde van het projectgebied ligt een waterwingebied. In figuur 1 is de ligging van het erf weergegeven. Figuur 2 betreft een luchtfoto van het erf en het direct omliggende gebied.





Figuur 1: Ligging projectgebied aan de Boerlestraat 8 en 8a te Wijhe, weergegeven met rode icoon op topografische kaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 2: Luchtfoto van het projectgebied en de directe omgeving, met in rode lijnen de begrenzing van het projectgebied weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.3 Huidig planologisch regime

Het projectgebied Boerlestraat 8 en 8a maakte ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' van de gemeente Olst-Wijhe. Inmiddels is dit bestemmingsplan onderdeel van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe'. Het projectgebied heeft de bestemming 'Agrarisch', met grotendeels de aanduiding 'bouwvlak'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie – 2' (gedeeltelijk) en 'Waarde – Landschap – 2', de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'. In de noordoostelijke punt gelden de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Intrekgebied' en 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'.



Figuur 3: Weergave projectgebied (rode contour) en de directe omgeving op verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'.

1.4 Gedeelte plan past binnen (ontwikkelingsregels) bestemmingsplan

Een deel van de voorgenomen ontwikkelingen past binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' (inmiddels opgegaan in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe). Dit betreft de agrarische activiteiten, inclusief de bouw van de nieuwe agrarische schuur. De realisatie van vier plattelandskamers past binnen ontwikkelingsregels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'.

1.5 Gedeelte plan past niet binnen bestemmingsplan

De realisatie van de KDV/BSO (inclusief de nieuw te realiseren bebouwing), de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning en het gebruik van twee plattelandskamers voor werknemers/stagiaires van de KDV/BSO past niet binnen dit bestemmingsplan. De woonboerderij wordt gebruikt door de moeder van de huidige agrariër. Dit gebruik wordt toegestaan zolang ze hier nog blijft wonen. Daarna wordt de woonboerderij gebruikt voor plattelandskamers.

Voor dit gewijzigde gebruik en de te bouwen gebouwen is een omgevingsvergunning aangevraagd, in afwijking van het bestemmingsplan (op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo). Aangezien de aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet hier nog niet op van toepassing. Deze voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing is onderdeel van de vergunningaanvraag. Hierin komen alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening aan de orde. Deze Ruimtelijke Onderbouwing toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Reikwijdte voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing

De voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing betreft met name de onderdelen van het plan die niet passen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe', inclusief de ontwikkelingsregels. Het betreft die aspecten die zijn benoemd in paragraaf 1.5 van deze Ruimtelijke Onderbouwing. De overige aspecten worden wel benoemd, gezien de samenhang in het plan.

1.7 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Huidige situatie

De locatie Boerlestraat 8-8a te Wijhe ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, aan de zuidoostkant van de kern Boerhaar. Het projectgebied ligt aan de Boerlestraat, waar enkele agrarische bedrijven aan liggen en enkele burgerwoningen. Het projectgebied ligt in een open kommenlandschap. 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. Het projectgebied zelf ligt op een hoger gelegen dekzandrug. Direct aan de oostzijde van het projectgebied loopt een hoogspanningsverbinding. Aan de noordoostzijde van het projectgebied ligt een waterwingebied.

Op het erf aan de Boerlestraat 8 en 8a in Wijhe is een agrarisch bedrijf actief, welke voor een groot deel bestaat uit een intensieve veehouderij (varkenshouderij). Het agrarische bedrijf betreft grotendeels een grote gesloten varkenshouderij met ruim 400 zeugen, 1400 gespeende biggen en ca. 4000 vleesvarkens. Op het erf staat circa 6800 m² aan agrarische schuren. De eigenaar, met zijn vrouw woonachtig in één van de twee bedrijfswoningen, doet de bedrijfsvoering. In de andere bedrijfswoning, de woonboerderij, woont de moeder van de eigenaar. Zij zal als voormalige agrariër de woonboerderij als reguliere woning gebruiken. Het betreft een cultuurhistorisch waardevolle boerderij uit 1920. Daarnaast heeft de eigenaar van het bedrijf, samen met zijn zoon, een geitenhouderij opgezet aan de Prinshoeveweg 2 in Olst. De dochter van de familie woont in een starterswoning in Boskamp.



Figuur 4: Weergave enkele foto's van de randen van het erf aan de Boerlestraat 8 en 8a, en van de omliggende openheid.

2.2.2 Voorgenomen plan

Intensieve agrarische activiteiten stoppen en schuren worden gesloopt

De familie is voornemens de intensieve agrarische activiteiten op het erf aan de Boerlestraat 8 en 8a te staken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Lbv-plus regeling. Op het erf staat circa 6800 m² aan agrarische schuren. Een groot deel van deze schuren wordt gesloopt. Ook wordt het aanwezige asbest gesaneerd en wordt veel erfverharding verwijderd. De uiteindelijke reductie oppervlakte aan agrarische schuren bedraagt circa 4500 m².

Realisatie agrarisch KDV/BSO met bedrijfswoning

Op het erf wordt een KDV/BSO gerealiseerd. Dit bedrijf wordt opgestart door de dochter van de familie. Er is vraag naar extra locaties voor kinderopvang binnen de gemeente Olst-Wijhe. De KDV/BSO wordt gerealiseerd in een nieuw gebouw, waarbij de spanten (en waar mogelijk andere onderdelen) van een bestaande schuur worden hergebruikt. Dit gebouw krijgt een grootte van circa 720 m². Er wordt uitgegaan van een KDV/BSO met maximaal 45 kinderen per dag. Bij het KDV/BSO wordt een bedrijfswoning gerealiseerd, waar de dochter met haar vriend gaat wonen. Het KDV/BSO en de nieuwe bedrijfswoning liggen buiten de magneetzone van de hoogspanningsverbinding, die aan de oostzijde van het erf loopt.

In de woonboerderij op het erf worden op termijn vier plattelandskamers gerealiseerd. Twee van deze plattelandskamers worden geschikt gemaakt voor werknemers/stagiaires die werken op het KDV/BSO

De KDV/BSO betreft aan agrarisch KDV/BSO, waar veel vraag naar is. Gericht op verbondenheid met dier, mens, de agrarische omgeving, natuur en ruimte. Hierbij zit een nauwe verbondenheid met het aanwezige agrarische bedrijf op het erf. Met een verzorgingsgebied in een brede straal rondom de locatie (Wijhe/Broekland/Middel/Boskamp/Den Nul (inclusief buitengebied)). Achter de huidige bedrijfswoning op het erf, staat een schuur van circa 510 m² die behouden blijft. In deze schuur wordt in de toekomstige situatie hobbymatig vee gehouden (o.a. maximaal 10 paarden/pony's). Deze schuur staat direct tegenover het KDV/BSO en hier ligt dan ook een directe verbinding. Tevens wordt deze schuur gebruikt als berging voor bij de huidige bedrijfswoning. Naast de schuur komt een hobbydier-/speelweide.

De agrarische activiteiten

Op het erf aan de Boerlestraat blijft een akkerbouwbedrijf actief, welke wordt gerund door de huidige eigenaar. Het bedrijf beschikt over ca 10 ha eigen grond en huurt/pacht in de omgeving gronden bij. Het akkerbouwbedrijf richt zich op ruw-voerproductie ten behoeve van de geitenhouderij aan de Prinshoeveweg. Hiertoe zal een schuur gebouwd worden, aan de oostzijde van het erf, om de werktuigen en trekkers te stallen, en hobbymatig paarden. De schuur wordt gerealiseerd met de spanten van een bestaande schuur (het andere deel van de spanten van de schuur die voor het KDV/BSO worden gebruikt) en wordt circa 1044 m² groot. Ook zal de opslag van stro en (vochtige) enkelvoudige grondstoffen in deze loods plaats vinden. Jaarlijks wordt er ca 250 ha. gras en ca 15 ha. mais ingekuild. Het graslandbeheer/grasteelt en de maisteelt wordt uitgevoerd door de eigenaar van het bedrijf. Dit bestaat uit het bemesten van de gronden, het maaien, schudden wiersen en inkuilen van het gras. Het maisland wordt jaarlijks bemest, geploegd en ingezaaid. De mais wordt door een loonwerker geoogst. De opslag van het ruwvoer vindt deels plaats aan de Boerlestraat. Ook het voeren zal de eigenaar voor zijn rekening nemen. Het voeren bestaat uit het laden van de verschillende ruwvoerders, enkelvoudige vochtige bijproducten (perspulp, bierborstel of andere productie die prijstechnisch interessant zijn en droge (bij)producten zoals mengvoer, soja, raapschroot etc. Het ruwvoer, mengvoer en enkelvoudige producten wordt op twee plaatsen geladen. Het voeren neemt dagelijks 3 tot 4 uur in beslag. Het is vanuit het oogpunt van brandveiligheid niet gewenst om het stro op te slaan op het geitenbedrijf. Aan de Boerlestraat zijn de afstand tussen de gebouwen en met name de BSO voldoende groot om de veiligheid/beheersbaarheid te kunnen borgen. Met de geplande bedrijfsopzet blijft een bedrijf bestaan waar een volwaardig inkomen uitgehaald wordt.



Deze ontwikkeling past reeds in het bestemmingsplan (tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe). Deze schuur staat los van het KDV/BSO. De toegang (het verkeer) wordt ook gescheiden van het KDV/BSO.

De woonboerderij

De moeder van de eigenaar blijft wonen in de woonboerderij en werkt niet meer op het bedrijf. In deze woonboerderij worden uiteindelijk 4 plattelandskamers gerealiseerd (recreatieve functie), passend binnen een ontwikkelingsregeling van het bestemmingsplan, waarbij twee van deze plattelandskamers ook kunnen worden gebruikt door werknemers/stagiaires van de KDV/BSO. Ook zit er een werkplaats in. Het bijgebouw naast de woonboerderij wordt gesloopt en herbouwt, maar dan kleiner (maximaal 60 m²). Het gebouw gaat dienen als berging. De relatief kleine kippenschuur blijft behouden.

2.2.3 Inrichtingsplan

Ten behoeve van het voorgenomen plan is een inrichtingsplan opgesteld. Voor dit inrichtingsplan wordt verwezen naar het document in de bijlage: 'Boerlestraat 8a, Erfinrichtingsplan'. In dit inpassingsplan is o.a. een analyse opgenomen van de huidige landschapskenmerken en het landschapsbeleid. Ook zijn aspecten benoemd die van belang zijn bij de landschappelijke inpassing van erven in het buitengebied. De analyse, de genoemde aspecten, het programma en de wensen van de initiatiefnemers hebben geleid tot een inpassingsplan waarvan de overzichtstekening is opgenomen in figuur 5.



Uitgangspunten inrichtingsplan:

- Solitaire beplanting (bomen en heesters) toevoegen rondom de bebouwing.
- Lijnbeplanting langs de kavelgrens.
- Waar nodig gemengde hagen toepassen, verder het perceel zoveel mogelijk open houden.
- Parkeerlocaties uit het zicht.
- Gebruik maken van halfverharding of elementenverharding.
- Beplanting is inheems en streekeigen.

1. Kinderopvang op huidige locatie van de stal, hergebruik van spanten stal.
2. Schuur behouden, kleinvee en berging en voor kdv/bsv.
3. Nieuwe woning met bijgebouw.
4. Kapschuur ter plaatse van te slopen stal, hergebruik van schuur aan zuidzijde.
5. Inrit ten behoeve van kdv/bsv, 6. Parkeerplaatsen ten behoeve van kdv/bsv.
7. Speelweide/hobbyweide.
8. Realisatie van vier plattelandskamers in de bestaande woonboerderij. Het huidige bijgebouw zal in dezelfde stijl worden herbouwd en dienen als berging (60 m²).
9. Werkruimte agrarisch, behouden luifvoerieplek.



Figuur 5: Weergave overzichtstekening inrichtingsplan.

In het inrichtingsplan is tevens een beplantingsplan opgenomen. Hierbij is concreet opgenomen waar welke nieuwe landschapselementen worden toegevoegd en welke soorten en maten. Ook zijn in het inrichtingsplan referentiebeelden opgenomen.

3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat in de komende jaren voor een aantal opgaven van nationaal belang. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) stelt dat grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw Nederland flink zullen veranderen. Deze opgaven moeten benut worden om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden. De NOVI biedt perspectief om de grote opgaven aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. In de NOVI wordt gesproken over een 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI beschrijft enerzijds een toekomstperspectief met ambities en anderzijds de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven. Deze opgaven zijn het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze vier prioriteiten zijn beleidskeuzes gemaakt:

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

Om de beleidskeuze weloverwogen te maken worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven, namelijk:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling die geen inbreuk maakt op nationale belangen. Ook voldoet het plan aan de prioriteit voor toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied. Met het voorliggende plan wordt een intensieve veehouderij gestaakt met behulp van de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting' (maatschappelijk doel) en worden landschapsontsierende schuren gesloopt die geen vervolgfunctie meer hebben. Met het voorliggende plan vindt een reductie aan oppervlak schuren plaats van circa 4500 m² (circa 2/3 van het bestaande oppervlak). Het toekennen van de vervolgfuncties (waaronder realisatie van een agrarische BSO/KDV met bedrijfswoning),

waarbij de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast, past binnen het toekomstbestendig ontwikkelen van het landelijk gebied.

3.2.2 Barro en Bro (geldig tot 1 januari 2024)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

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

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In het voorliggende plan wordt een intensief agrarisch bedrijf gestaakt en worden landschapsontsierende schuren gesloopt. Op het erf zal de agrarische tak in extensieve vorm doorgaan (passend binnen het bestemmingsplan), met daarbij een agrarische BSO/KDV (met bedrijfswoning). In de woonboerderij worden vier plattelandskamers gerealiseerd (binnen de huidige ontwikkelingsregels van het bestemmingsplan), waarvan er twee beschikbaar zijn voor werknemers/stagiaires die hier werken. Het erf blijft daarmee grotendeels agrarisch in gebruik, waarbij ook de BSO/KDV een agrarische inslag heeft en gerelateerd is aan het agrarische bedrijf. Het nieuw te realiseren gebouw van de BSO/KDV is circa 720 m² groot, voor maximaal 45 kinderen per dag, die niet allemaal tegelijk aanwezig zijn. Dit betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling (qua bebouwing en functie), ook in vergelijking met de huidige situatie. Met het voorliggende plan vindt een reductie aan oppervlak schuren plaats van circa 4500 m² (circa 2/3 van het bestaande oppervlak).

Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee in beginsel niet noodzakelijk. Toch is het plan wel langs de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' gelegd, gezien de schaal van de te realiseren agrarische BSO/KDV.



Wanneer er wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet er in de eerste plaats sprake zijn van een actuele behoefte zijn. Aan extra mogelijkheden voor kinderdagopvang en BSO is in z'n algemeenheid grote behoefte. In de dagopvang en BSO hebben veel organisaties te maken met wachtlijsten. Voor beide opvangsoorten heeft 86 procent van de organisaties een wachtlijst (peiling van oktober 2023). Er is een toename in het aandeel organisaties met wachtlijsten in de peuteropvang. Dit is gestegen van 53 procent naar 61 procent (bron: <https://www.kinderopvang-werkt.nl/werkgevers/beeld-personeelstekort-kinderopvang-vrijwel-onveranderd>). In veel Overijsselse gemeenten neemt het aantal plaatsen in de kinderopvang af, terwijl de vraag juist stijgt. De druk op de kinderopvang neemt hierdoor toe. Vooral in de gemeenten Olst-Wijhe, Rijssen-Holten, Kampen, en Staphorst is er sprake van ondercapaciteit, blijkt uit onderzoek van oppas- en au pair-platform Nina.care op basis van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (bron: <https://www.salland1.nl/druk-op-kinderopvang-neemt-toe-plaats-neem-af-terwijl-vraag-stijgt/>). In de gemeente Olst-Wijhe is behoefte aan extra dagopvang en BSO. Het nieuwe agrarische KDV/BSO heeft een groot verzorgingsgebied in een brede straal rondom de locatie (Wijhe/Broekland/Middel/Den Nul (inclusief buitengebied)). In de kern Wijhe is een relatief grote KDV/BSO gevestigd, die juist niet is gericht op de verbondenheid met een agrarisch bedrijf. Het nu voorliggende plan voorziet in een kwalitatief andere behoefte.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet ook worden gezien of de functie niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Met het voorliggende plan wordt echter juist een agrarische KDV/BSO gerealiseerd. Gericht op verbondenheid met dier, mens, de agrarische omgeving, natuur en ruimte. Hierbij zit een nauwe verbondenheid met het aanwezige agrarische bedrijf op het erf. Vestiging in stedelijk gebied past niet bij deze vorm van KDV/BSO.

Realisatie van de agrarische BSO/KDV naar een locatie binnen de bebouwde kom zal daarnaast conflicteren met bestaande gevoelige (woon)functies. Er zijn aanzienlijke investeringen nodig om een nieuwe locatie binnen bestaand stedelijk gebied te vinden, en er zijn weinig gebouwen en locaties die aan de eisen voor een BSO/KDV voldoen, laat staan aan een agrarische. Binnen de kern is redelijkerwijs geen BSO/KDV op te richten die direct verbonden is met een agrarisch bedrijf. Dit is bijvoorbeeld ook vanuit milieuaspecten onhaalbaar.

Tot slot moet de locatie goed zijn ontsloten. Dit is onderbouwd in paragraaf 5.12 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Het onderhavige plan heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro.

3.2.3 Instructieregels Rijk, geldig na 1 januari 2024

De Omgevingswet, in werking getreden op 1 januari 2024, werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's); het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze besluiten bevatten de regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet. Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De instructieregels van het Rijk, zoals opgenomen in het Bkl hebben betrekking op:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;



- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Aanvullend op bovenstaande bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Hierna wordt ingegaan op de instructieregels die voor het voorliggende plan relevant zijn.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Op grond van artikel 5.129g van het Bkl wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden met de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling; de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. Hier is reeds in paragraaf 3.2.2 op ingegaan.

Voorliggend plan is ook in overeenstemming met de andere relevante instructieregels van het Rijk, welke zijn opgenomen in het Bkl. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het milieu en de waterhuishouding (zie hoofdstuk 5 van deze Onderbouwing). Het erf wordt daarbij zorgvuldig landschappelijk ingepast. Het plan tast geen cultureel erfgoed aan.

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van het Rijksbeleid. Vanuit relevante beleidsdocumenten en regelgeving werken geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks door op het voorgenomen plan.



3.3 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie en -verordening

3.3.1 Inleiding

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

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

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

Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld, evenals de actualisatie van de verordening. Daarmee staat onder andere ook de herbegrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Natuurnetwerk Nederland (NNN) vast. Binnen de begrenzing van de NNN heeft de provincie de gronden opgenomen die nodig zijn om de doelen te halen voor Natura 2000. Voor de begrenzing van de ontwikkelopgave Natura 2000 heeft de provincie gebiedsdocumenten en maatregelkaarten laten opstellen. Voor het realiseren van de NNN en de Ontwikkelopgave Natura 2000 zijn landbouwgronden nodig. Deze gronden worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe natuur of om maatregelen te nemen voor de naastgelegen natuurgebieden. Deze maatregelen zorgen veelal voor vernatting van de gronden en/of hebben betrekking op minder of geen bemesting. Hierdoor worden deze gebieden minder of ongeschikt voor de landbouw.

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

1. verdieping van de thema's energietransitie, logistiek, agro & food, bestaand bebouwd gebied en ondergrond;



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

Vervolgens is de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de eisen van de nieuwe Omgevingswet. Dat heeft de provincie 'beleidsarm' gedaan: eerder vastgesteld beleid is verwerkt in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie heeft de provincie een beperkt aantal aanpassingen doorgevoerd. De aanvraag omgevingsvergunning voor het voorliggende plan is gedaan voor invoering van de nieuwe Omgevingswet. In hoofdzaak moet bij het nemen van een besluit worden getoetst aan de dan geldende regelgeving, waaronder de Omgevingsverordening van de provincie. Hierbij kan worden afgeweken wanneer een aanvraag is ingediend voor een vergunbare activiteit, niet vergunbaar wordt door een wijziging in de regelgeving die na het indienen van de aanvraag wordt ingevoerd. Zie hiervoor ook de uitspraak ECLI:NL:RVS:2019:3641. In beginsel dient voorliggend plan daarmee te worden getoetst aan de nieuwe Omgevingsverordening, welke 1 januari 2024 in werking is getreden.

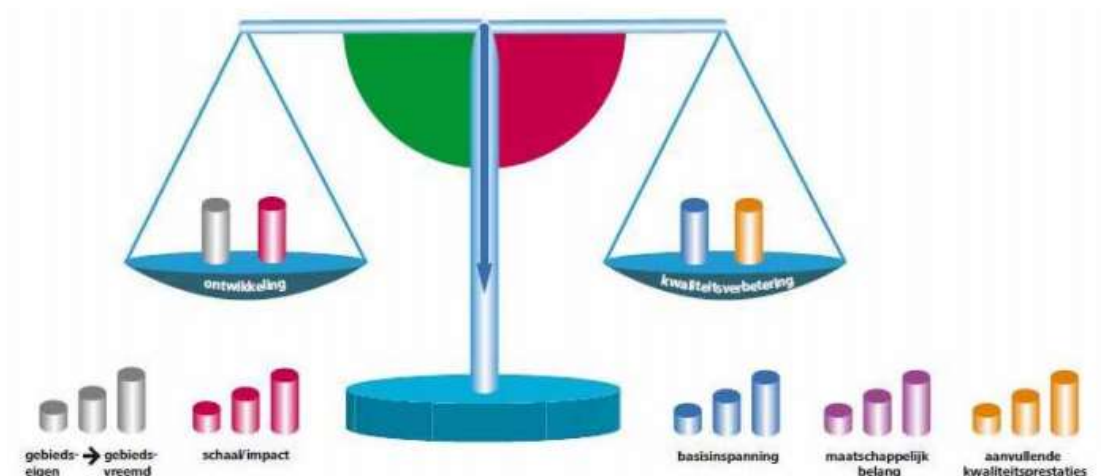
Voor het voorliggende plan is het met name van belang dat het plan geen negatieve invloed op Natuurnetwerk Nederland en de Natura 2000 heeft. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.2. Op het plan is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing (zie paragraaf 3.3.2) en het plan wordt uitgevoerd met toepassing van het 'Uitvoeringsmodel' zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.3.3).

3.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 4.11). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Twee principes zijn leidend:

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





Figuur 6: Ruimtelijke kwaliteitsimpuls, verbeelding van de balans

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

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

- *Gebiedseigenheid van de ontwikkeling*

In het voorliggende plan wordt een intensief agrarisch bedrijf gestaakt, worden landschapsontsierende schuren gesloopt, asbest gesaneerd en er wordt overbodige erfverharding verwijderd. Er wordt ter compensatie een agrarische KDV/BSO met bedrijfswoning gerealiseerd, en het agrarische bedrijf gaat in relatief kleinschalige en extensieve vorm (akkerbouw) verder. In de woonboerderij worden vier plattelandskamers gerealiseerd (binnen de bestaande ontwikkelingsregels van het bestemmingsplan), waarvan er twee door werknemers/stagiaires gebruikt kunnen worden. Ook blijft oma nog wonen in de woonboerderij, hoewel ze geen directe binding meer heeft met de bedrijfsactiviteiten op het erf.

En akkerbouwbedrijf met agrarische KDV/BSO past goed in dit gebied. De agrarische functie op dit erf, met enkele woningen, is veel voorkomend in de omgeving. Een agrarisch KDV/BSO is als relatief kleinschalige neventak ook voorkomend in het Sallandse buitengebied. In het voorliggende plan betreft dit wel een relatief grotere tak.

Het erf wordt daarnaast landschappelijk goed ingepast en ingericht, met inheemse beplanting. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de nieuwe functies in het gebied passen, des te kleiner de vereiste extra investering is.

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

De nieuwe ontwikkeling past qua schaal goed in het landschap en is qua impact relatief klein, ook vergeleken met de huidige situatie. Er was sprake van een relatief groot agrarisch erf, met veel bedrijfsgebouwen en verharding. Met het plan is sprake van een reductie van bedrijfsbebouwing van circa 4500 m² en een reductie van verharding. Het aantal verkeersbewegingen ten op zichte van de huidige situatie zal niet sterk toenemen (zie paragraaf 5.12). Het nieuwe erf is nog steeds een robuust agrarisch erf en past qua maat en schaal goed in het

gebied. Gezien de grote reductie aan bedrijfsbebouwing, draagt het plan bij aan het vergroten van de beleving van de openheid in dit gebied (zie figuur 7). De ontwikkeling wordt goed ingepast in de omgeving.



Figuur 7: Nieuwe (wit) en bestaande bebouwing, geprojecteerd op de luchtfoto

- *Eigen belang versus maatschappelijke belangen*

Met het voorliggende plan wordt een intensieve veehouderij gestaakt met behulp van de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting' en worden landschapsontsierende schuren. Met het voorliggende plan vindt een reductie aan oppervlak schuren plaats van circa 4500 m² (circa 2/3 van het bestaande oppervlak). Het plan draagt daarmee bij aan maatschappelijke doelstellingen (zoals reductie stikstofneerslag op Natura 2000-gebieden).

Het toekennen van de vervolgfuncties (waaronder realisatie van een agrarische KDV/BSO met bedrijfswoning), waarbij de ontwikkelingen landschappelijk wordt ingepast, maakt dat het plan financieel uitvoerbaar wordt en de familie ook in de toekomst hun geld kan verdienen op dit erf, met functies die hier passen en waar behoefte aan is.

Functies in de omgeving van het projectgebied worden niet beperkt. Het totale project dient daarmee eigen belangen, maar ook maatschappelijke belangen.

Conclusie

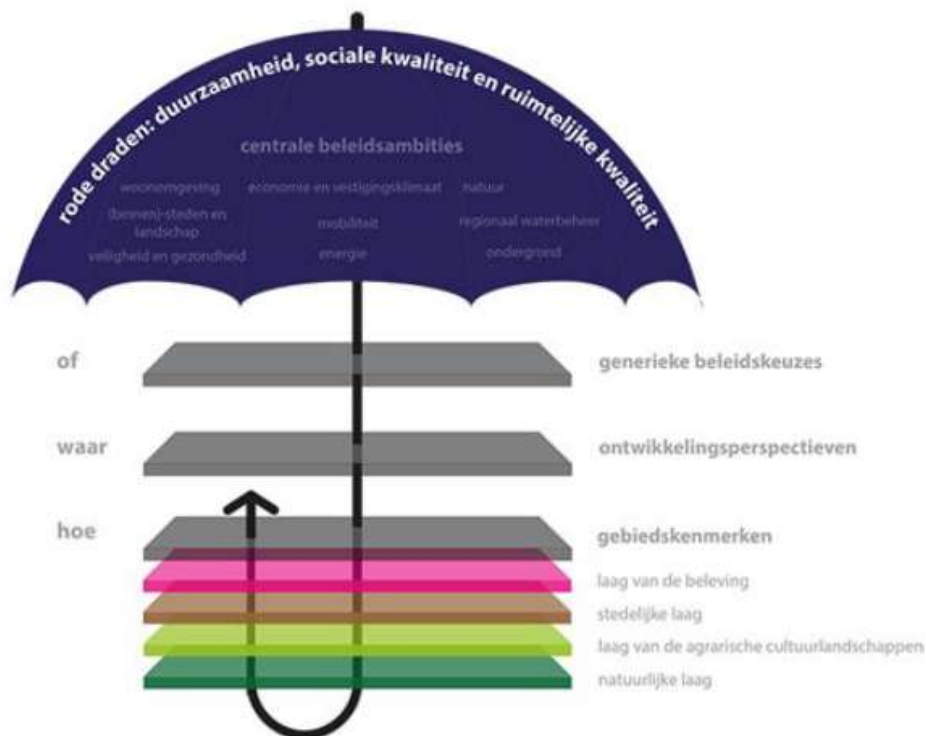
Conclusie is dat het voorliggende plan past binnen het KGO-beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. Enerzijds worden maatschappelijke doelstellingen ingevuld (grote reductie van bedrijfsgebouwen, asbestsanering, stikstofreductie op Natura 2000-gebied (stoppen van een piekbelaster) en bieden van ruimte voor kinderopvang en buitenschoolse opvang, waar behoefte aan is. Anderzijds worden ook individuele belangen gediend. Het betreft functies die hier passen en het erf wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast. De ontwikkelingsruimte die geboden wordt is in balans met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

3.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 8). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

De volgende niveaus komen aan de orde:

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



Figuur 9: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Het uitvoeringsmodel vraagt bij nieuwe ontwikkelingen dus eerst te kijken naar het niveau van generieke beleidskeuzes. Hierbij gaat het om de normen van de SER-ladder, de EHS/NNN, externe veiligheid, ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, waterveiligheid etc.

Geconstateerd wordt dat het voorliggende plan aangaande deze generieke beleidskeuzes niet op belemmeringen stuit. Het projectgebied ligt wel in 'Overstroombaar gebied'. Ruimtelijke plannen voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende plan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd. In het voorliggende projectgebied, wordt één extra woning gerealiseerd voor zelfredzame mensen. Tevens worden twee plattelandskamers bereikbaar voor stagiaires/werknemers, die in principe ook zelfredzaam zijn.

Daarnaast wordt er een agrarische KDV/BSO gerealiseerd. In de nacht wordt deze echter niet gebruikt. Het projectgebied ligt daarbij op een relatief grote afstand van circa 3 kilometer van de IJssel, waardoor er in geval van overstroming voldoende tijd zal zijn om te evacueren. Het projectgebied ligt daarbij op een hogere rug in het landschap en is goed bereikbaar, waardoor bereikbaarheid bij calamiteiten verzekerd is. Er kan direct worden gevlucht richting het oosten, via de Boerlestraat, waar het erf direct op aansluit. Extra maatregelen en/of voorzieningen zijn hier dan ook niet noodzakelijk.

Het projectgebied ligt daarnaast in grondwaterbeschermingsgebied en voor een heel beperkt deel in 'waterintrekgebied' (oostelijke deel van de tuin van de woonboerderij). Er is advies gevraagd aan Vitens, de beheerder van het drinkwater. Er is aangegeven dat Vitens (met enkele aandachtspunten) geen bezwaren heeft. Met het voorliggende plan wordt het intensieve agrarische bedrijf gestaakt. In de nieuwe situatie is een kleinschaliger akkerbouwbedrijf actief (met name opslag) met een agrarische KDV/BSO. Dit brengt geen extra risico's mee op vervuiling van grondwater.

Tot slot zijn de principes van 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 4.5), 'Toekomstbestendigheid' (artikel 4.6), en 'Ruimtelijke kwaliteit' (artikel 4.9 uit de Omgevingsverordening) van belang.

Zoals eerder weergegeven in de voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing betreft het voorliggende plan een herontwikkeling van een agrarisch erf, waar een landbouwbedrijf en agrarisch KDV/BSO actief zullen zijn. Dit betreft agrarische (gerelateerde) functies die niet passen in een stedelijke omgeving. De vervolgfuncties maken het ook mogelijk dat het intensieve agrarische bedrijf (piekbelaster) hier kan worden gestaakt en dat er een grote reductie aan bedrijfsgebouwen kan plaatsvinden. Op het erf vindt meervoudig ruimtegebruik plaats, waarbij functies worden gecombineerd (ook met de ontwikkeling van plattelandskamers). Ook is de behoefte aan deze functies eerder in deze Ruimtelijke Onderbouwing weergegeven en blijkt dat het plan bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit. Daarvoor dient ook de volgende toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Het beleid voor de ontwikkelingsperspectieven is vastgelegd in artikel 4.9 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat een voorziene ontwikkeling past binnen de vastgestelde ontwikkelingsperspectieven.

Het voorliggende projectgebied aan de Boerlestraat 8 en 8a ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie figuur 10).



Figuur 10: Weergave ontwikkelingsperspectief aan de Boerlestraat 8 en 8a te Wijhe (Bron: Omgevingsvisie Overijssel).

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

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

De voorgenomen ontwikkelingen op het erf, waaronder het slopen van landschapsontsierende bebouwing, de doorontwikkeling naar akkerbouwbedrijf, de realisatie van een KDV/BSO met nieuwe woning en het landschappelijk inrichten van het projectgebied conform de gebiedskenmerken past binnen dit geldende ontwikkelingsperspectief. Er kunnen drie generaties wonen en werken op één erf en elkaar helpen waar nodig. Er worden geen bestaande functies in de omgeving van het projectgebied belemmerd met het voorliggende plan.

3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. In de provinciale verordening is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid

normerende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een (bestemmingsplan)regeling conform deze normerende uitspraken. Wanneer in het beleid richtinggevend uitspraken worden gedaan, voorziet het (bestemmings)plan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een (bestemmingsplan)regeling conform deze richtinggevend uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het projectgebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

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

Het projectgebied aan de Boerlestraat 8 en 8a, daar waar bebouwing wordt gesloopt, nieuwe bebouwing wordt gebouwd en het erf landschappelijk wordt ingepast, ligt in een dekzandvlakte en ruggen-gebied (zie figuur 11). De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.



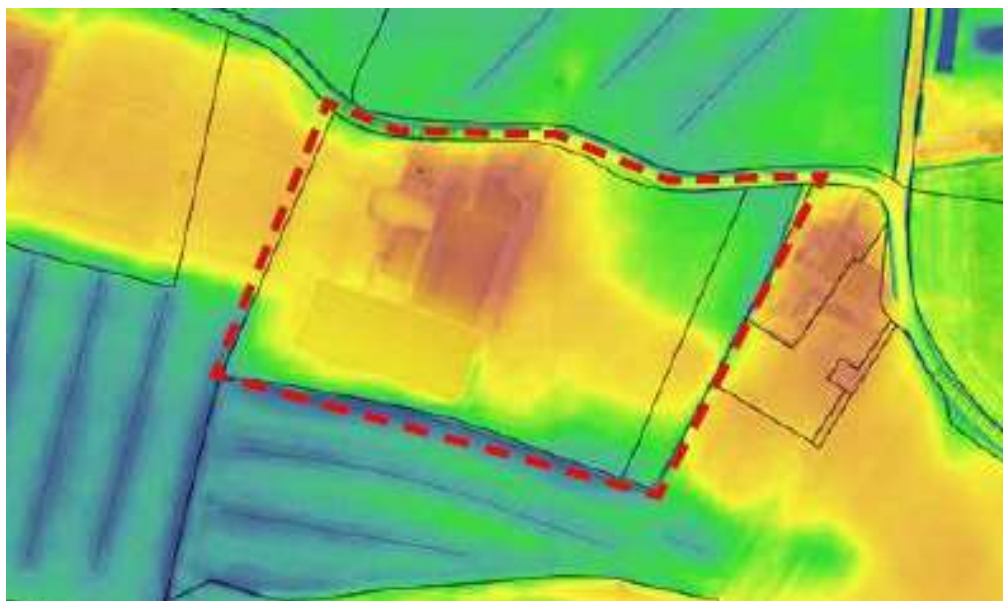
Figuur 11: Weergave kaart natuurlijke laag aan de Boerlestraat 8 en 8a te Wijhe, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel).

Normerend uitgangspunt:

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

Richtinggevende uitgangspunten:

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

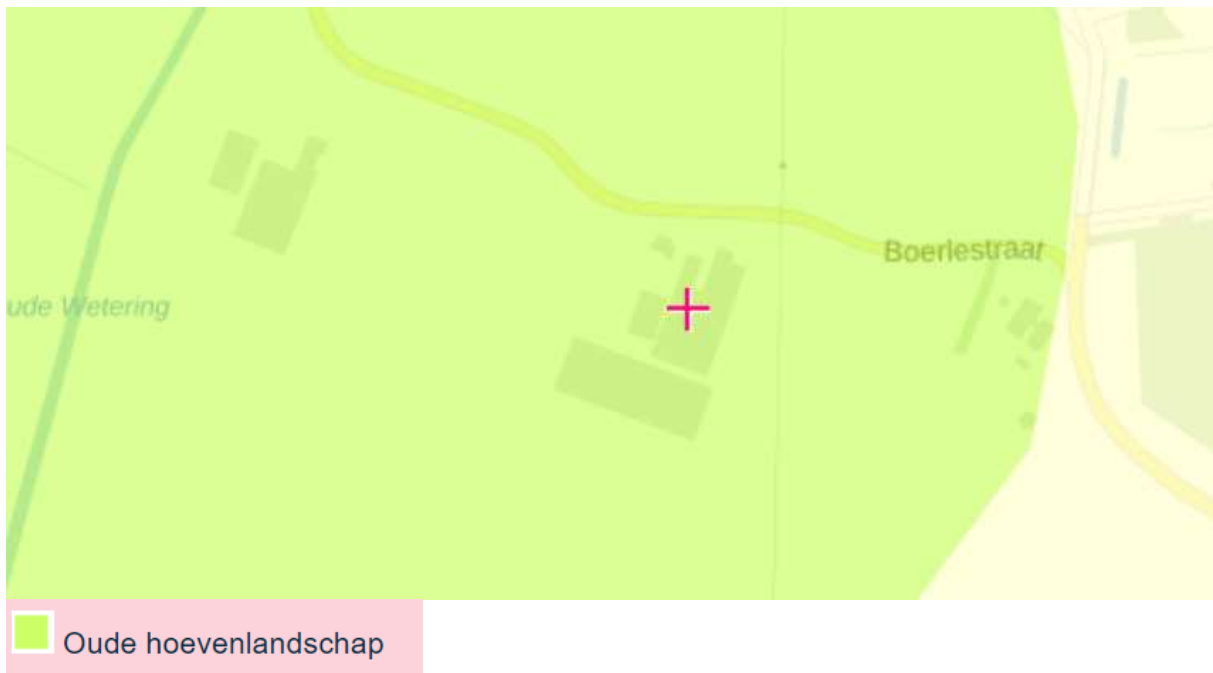


Figuur 12: Weergave hoogtekarte op en rond de Boerlestraat 8 en 8a te Wijhe. Rode kleur is relatief hoog en blauwe kleur is relatief laag.

In het voorliggende plan vindt een ruimtelijke ontwikkeling plaats op het erf aan de Boerlestraat 8 en 8a te Wijhe. Het erf ligt op een hoger gelegen rug. Er vindt een grote reductie aan bedrijfsbebouwing plaats. Hierdoor wordt hoogteverschil weer beter beleefbaar. Met het plan wordt geen karakteristiek reliëf aangetast.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Het projectgebied aan de Boerlestraat 8 en 8a ligt in het Oude hoevenlandschap (zie figuur 13).



Figuur 13: Weergave kaart laag agrarisch cultuurlandschap aan de Boerlestraat 8 en 8a, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel).

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

Normerend uitgangspunt:

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

Richtinggevende uitgangspunten:

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

In het voorliggende plan wordt een bestaand erf aan de Boerlestraat geherstructureerd. Landschapsontsierende (bedrijfs)gebouwen worden gesloopt en overbodige erfverharding wordt verwijderd. De oppervlakte aan bebouwing neemt fors af en bij de herinrichting wordt inheemse beplanting gebruikt. Hierdoor wordt het aanwezige hoogteverschil weer beter beleefbaar. Met het plan wordt geen karakteristiek reliëf aangetast.

Stedelijke laag

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

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

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

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het inrichtingsplan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd (landschappelijk inpassing en sloop landschapsontsierende schuren) en wordt het erf gekoppeld aan het landschap.

Laag van de beleving

De laag van de beleving heeft geen rechtstreekse doorwerking op dit plan, behalve dat het projectgebied in 'donkertegebied' ligt. Er is, ten opzichte van de huidige functie op het erf, geen sprake van extra lichthinder. Ook ligt het projectgebied in 'IJssellinie inundatieveld', wat geen rechtstreekse doorwerking heeft op dit plan.

3.3.4 Conclusie provinciaal beleid

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



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Olst-Wijhe

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

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

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

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



Het voorliggende plan past binnen de kaders van de structuurvisie. Het agrarische erf aan de Boerlestraat krijgt nieuwe functies conform de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Het plan leidt tot een kwaliteitsimpuls op het erf.

3.4.2 Woonvisie 2022-2025

De gemeente wil de komende 10 jaar groeien met 1000 tot 1200 woningen. De belangrijkste punten uit de Woonvisie zijn:

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

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

Met het voorliggende plan wordt één nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd, binnen de contouren van het huidige erf aan de Boerlestraat 8-8a. Hier komt de dochter van de familie met haar vriend te wonen. Dit plan maakt het mogelijk dat zij kan terugkeren naar het erf waar ze is opgegroeid, alsmede naar de Boerhaar waar een deel van haar sociale leven plaatsvindt. Met drie generaties op één erf, omdat ook oma hier blijft wonen, kan men elkaar helpen waar nodig. Het betreft een relatief kleinschalig plan die past binnen de Woonvisie en waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. De nieuwe woning wordt duurzaam en klimaatneutraal gerealiseerd. Met het voorliggende plan komt daarmee ook een starterswoning vrij op de Boskamp, waar de dochter van de familie nu woont. Tot slot worden twee plattelandskamers bereikbaar voor stagiaires/werknemers als daar behoefte aan is (die behoefte is er momenteel). Als deze behoefte er niet (altijd) is, worden deze plattelandskamers recreatief verhuurd.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan Salland

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

Het projectgebied ligt in het landschapstype 'kommenlandschap' van Salland. Dit 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). 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.

Bij dit landschapstype passen de volgende landschappelijke karakteristieken:

- Natuurlijk patroon van en hogere ruggen en steilranden (zand) en lage gronden (klei) geeft een afwisselend landschapsbeeld;
- Kronkelige oost-west verbindingen over hogere (mengel-) gronden (Bremmelerstraat, Kappeweg, Daslever, Waterstraat, Boerlestraat, Hagenvoorde, Holstweg.)
- Bebouwing en erfbepantingen in losse setting op hogere gronden;
- Incidenteel wegbeplanting op hogere gronden, de uitstraling van de lanen reageert op het omliggende landschap. Dit principe geldt ook voor de inpassing van de spoorlijn in dit gebied;
- Lagere gronden hebben open karakter;
- Bosblokken (populier) op lagere gronden (waaronder De Gelder); veelal vroeger in gebruik als snijgriend (wilgentenen)
- Lierder- en Molenbroek onderscheiden zich door grootschalige openheid, spaarzame bebouwing, rechte wegen, strokenverkaveling.

Ook zijn er in het LOP diverse aspecten aangegeven die van belang zijn bij de inpassing van erven in het landschap. Deze aspecten zijn ook weergegeven in het bijgevoegde inrichtingsplan ('Boerlestraat 8a, Erfinrichtingsplan). In dit inrichtingsplan is waar mogelijk aangesloten bij de geldende landschapskarakteristieken en aspecten die van belang zijn voor de inpassing van erven. Dit is nader weergegeven in het inrichtingsplan. Dit betreft o.a. het vergroten van de beleefbaarheid van de openheid (door de grote reductie van de bedrijfsbebouwing en een compacte situering van de bebouwing in de nieuwe situatie) en door het toevoegen van inheemse erfbepanting.

3.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

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

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

Bij het uitwerken van het voorliggende plan is rekening gehouden met dit beleid, wat overeenkomstig het provinciale beleid is. De toets aan dit 'KGO-beleid' is opgenomen in paragraaf 3.3.2 van deze Ruimtelijke Onderbouwing. De conclusie is dat met de gehele ontwikkeling daadwerkelijk kwaliteit wordt toegevoegd, o.a. door de reductie van circa 4500 m² aan bedrijfsgebouwen, door asbestsanering en door de landschappelijke inpassing en inrichting van het erf.



3.4.1 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het gemeentelijke beleid. Het plan past binnen het KGO-beleid en de relevante aspecten uit de Structuurvisie Olst-Wijhe en is uitgewerkt conform relevante principes zoals genoemd in het Landschapsontwikkelingsplan.

3.5 Conclusie

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



4 Waardentoets

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de impact van de ontwikkeling op de verschillende waarden beschreven. Hieronder vallen flora & fauna, archeologie, cultuurhistorie en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

4.2 Natuurwaarden

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

4.2.1 Soortenbescherming

Met betrekking tot soortenbescherming heeft een toetsing aan de Wet natuurbescherming plaatsgevonden. Het rapport 'Quickscan Omgevingswet flora en fauna activiteiten Boerlestraat 8a, Wijhe' is separaat bijgevoegd. De toetsing bevat de volgende conclusies.

Soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt

De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten als ree, haas, vos, konijn en, diverse spitsmuizen en diverse algemene muizensoorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt

Met de volgende soorten en/of soortgroepen dient rekening te worden gehouden.

Broedvogels

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 versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen² uit te voeren. Om deze reden dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen van 1 maart tot 15 juli te worden uitgevoerd, en tijdens de werkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met in gebruik zijnde nesten. Nader onderzoek of aanvraag van een Omgevingsvergunning in het kader van flora- en fauna activiteiten voor vogels wordt niet noodzakelijk geacht, mist aan voorgaande voorwaarde wordt voldaan.

Zorgplicht

In artikel 1.7 van de Omgevingswet is opgenomen dat iedereen die weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving:

- alle maatregelen moet nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- als die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, moet hij die gevolgen zoveel mogelijk beperken en ongedaan maken;
- als de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, moet hij die activiteit achterwege laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.

Daarnaast is in artikel 1.7a van de Omgevingswet ook een algemeen verbod opgenomen. Daarin is vastgelegd dat het verboden is om een activiteit te verrichten of na te laten als daardoor aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. Het betekent bijvoorbeeld dat het verboden is onnodig dieren en planten te doden, wanneer er redelijkerwijs een andere oplossing voor is, bijvoorbeeld de dieren te verplaatsen naar een ander gebied.

Verder is het op grond van artikel 2.1 van de Wet dieren verboden om zonder redelijk doel of met overschrijding van hetgeen ter bereiking van zodanig doel toelaatbaar is, bij een dier pijn of letsel te veroorzaken dan wel de gezondheid of het welzijn van het dier te benadelen. Dat geldt ook voor in het wild levende dieren.

Specifieke zorgplichten

Naast deze algemene zorgplichten gelden vanaf 2024 ook een aantal specifieke zorgplichten (artikel 4.3 van de Omgevingswet). Deze specifieke zorgplichten in relatie tot natuur staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Flora- en fauna-activiteiten

Voor dit plan zijn de in artikel 11.27 van het Bal opgenomen specifieke zorgplichten voor het uitvoeren van Flora- en fauna-activiteiten van belang.

Samengevat komen deze zorgplichten op het volgende neer:

Een ieder die een activiteit wil gaan uitvoeren en waarbij hij of zij weet, of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor beschermde natuurwaarden of soorten dan is hij/zij verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen of zelfs de activiteit niet uit te voeren. Is er toch noodzaak voor deze activiteit en kunnen de nadelige gevolgen niet geheel worden voorkomen dan moet er voor gezorgd worden die gevolgen zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Meer specifiek geldt een plicht om:

voorafgaand aan de activiteit na te (laten) gaan of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid op of nabij de locatie waar de activiteit wordt verricht of in de directe nabijheid daarvan:

- van nature in Nederland in het wild levende vogels;
- van nature in Nederland in het wild levende dieren of planten van soorten, genoemd in de bijlagen II, IV en V bij de Habitatrichtlijn;
- dieren of planten van soorten, genoemd in bijlage IX bij het Bal of in de (Nederlandse) Rode lijsten; en
- voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats.

Wanneer dit het geval is dient de initiatiefnemer op objectieve wijze (laten) vaststellen dat nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten voor dieren van die soorten, hun nesten, hun voortplantingsplaatsen, hun rustplaatsen en hun eieren, of voor planten van die soorten. Kan dat niet dan zal moeten worden nagegaan welke gevolgen de activiteit kan hebben voor dieren van die soorten, hun nesten, hun voortplantingsplaatsen, hun rustplaatsen en hun eieren, of voor planten van die soorten en moet er (aantoonbaar) passende preventieve



maatregelen worden getroffen om die nadelige gevolgen te voorkomen, wordt gemonitord of de maatregelen werken en worden zo nodig herstelmaatregelen uitgevoerd.

4.2.2 Gebiedsbescherming

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

Het omhakken of rooien van bossen is niet zomaar toegestaan. Dit geldt ook bij het rooien of het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen tot gevolg hebben. Hieronder valt ook beschadiging door vee.

Natura 2000 – gebieden

Niet stikstof-gerelateerde effecten

Op ongeveer 3 kilometer afstand van het projectgebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Rijntakken. De aard van de voorgenomen werkzaamheden maken dat de effecten uitsluitend tot het projectgebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Een toetsing op grond van de Omgevingswet van niet stikstof-gerelateerde effecten wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Stikstof-gerelateerde effecten

Ten behoeve van het plan is een Aeries-berekening uitgevoerd aangaande de aanlegfase. Conclusie van de berekening is dat de sloop en bouw niet tot significante negatieve gevolgen leidt op Natura 2000-gebieden. Er treedt geen toename van depositie op in de aanlegfase. Het Stikstofrapport Aanlegfase is opgenomen in de bijlagen.

Vanuit de Lbv-plus regeling wordt een groot gedeelte van de milieu-/natuurvergunning ingetrokken. De intensieve veehouderij staakt. De initiatiefnemer mag 15% van de stikstof-emissie van de huidige activiteiten benutten voor de volgfuncties. Met het voorliggende plan wordt voldaan aan deze 15%-norm. Dit is onderbouwd in het bijgevoegde Stikstofrapport Gebruiksfase.

Houtopstanden

Er worden binnen het projectgebied geen bomen gekapt. Een nadere toetsing van houtopstanden is daarom niet noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het projectgebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), noch in de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) (Omgevingsvisie provincie Overijssel). Provincie Overijssel kent geen externe werking op hun natuurbeleid. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN of ONW. Van afname van areaal is geen sprake. Tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN of de ONW significant aantasten. Een uitgebreide toetsing wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Conclusie

Het voorliggende plan is getoetst op de geldende regels aangaande soortenbescherming en gebiedsbescherming. Conclusie is dat het voorliggende plan uitvoerbaar is.

4.3 Archeologische waarden

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

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' (onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe) zijn dubbelbestemmingen opgenomen die archeologische waarden borgen. Binnen het projectgebied geldt voor een relatief klein deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' (rond de woonboerderij, gelegen aan de noordoostzijde van het projectgebied). Voor een groot deel van het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Voor een strook aan de zuidzijde gelden geen archeologische waarden.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is als over een oppervlakte van meer dan 2.500 m², de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd. Met het voorliggende plan is hier geen sprake van. Binnen dit gebied wordt alleen de nieuwe agrarische schuur gebouwd, op een plek waar de grond reeds is geroerd (hier staan reeds agrarische schuren). Ook is de oppervlakte ruim kleiner dan 2.500 m². Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is als over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd. Met het voorliggende plan is hier ook geen sprake van. Daarnaast geldt bovendien ook in dit gebied dat alleen nieuw wordt gebouwd, op plekken waar in de huidige situatie reeds agrarische schuren staan. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het projectgebied worden meegewogen. Met het voorliggende plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast. Er bevinden zich in het projectgebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten die worden gesloopt en/of aangetast. Ook worden geen andere cultuurhistorische waarden aangetast. De aanwezige woonboerderij betreft wel een cultuurhistorisch waardevolle boerderij uit 1920. Deze blijft met het voorliggende plan behouden en krijgt een nieuwe functie (waarmee ook toekomstig gebruik is geborgd) waarbij de uiterlijke verschijningsvorm niet wordt aangetast.



4.5 Water

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

Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld. In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering.
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven hoe we omgaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Provinciaal beleid

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Voor het projectgebied is het Waterbeheersplan 2022 – 2027 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed plan op de waterhuishouding

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

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

In het voorliggende plan wordt hemelwater geïnfiltreerd in de bodem. Het verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie af. Er worden veel schuren gesloopt en erfverharding verwijderd. Het erf ligt op een hogere rug in het landschap. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, rond het verharde oppervlak, en vervolgens afgevoerd op omliggende sloten (die veel lager liggen), die vroeger door de eigenaren zijn aangebracht.

Het projectgebied ligt wel in 'Overstroombaar gebied'. Ruimtelijke plannen voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende plan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd. In het voorliggende projectgebied, wordt één extra woning gerealiseerd voor zelfredzame mensen. Tevens worden twee plattelandskamers bereikbaar voor stagiaires/werknemers, die in principe ook zelfredzaam zijn.

Daarnaast wordt er een agrarische KDV/BSO gerealiseerd. In de nacht wordt deze echter niet gebruikt. Het projectgebied ligt daarbij op een relatief grote afstand van circa 3 kilometer van de IJssel, waardoor er in geval van overstroming voldoende tijd zal zijn om te evacueren. Het projectgebied ligt daarbij op een hogere rug in het landschap en is goed bereikbaar, waardoor bereikbaarheid bij calamiteiten verzekerd is. Er kan direct worden gevlucht richting het oosten, via de Boerlestraat, waar het erf direct op aansluit. Extra maatregelen en/of voorzieningen zijn hier dan ook niet noodzakelijk.

Het projectgebied ligt daarnaast in grondwaterbeschermingsgebied en voor een heel beperkt deel in 'waterintrekgebied' (oostelijke deel van de tuin van de woonboerderij). Er is advies gevraagd aan Vitens, de beheerder van het drinkwater. Er is aangegeven dat Vitens (met enkele aandachtspunten) geen bezwaren heeft. Met het voorliggende plan wordt het intensieve agrarische bedrijf gestaakt. In de nieuwe situatie is een kleinschaliger akkerbouwbedrijf actief (met name opslag) met een agrarische KDV/BSO. Dit brengt geen extra risico's mee op vervuiling van grondwater.



Watertoets plan Boerlestraat 8 en 8a

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

4.6 Conclusie

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



5 Milieuaspecten

5.1 Inleiding

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

- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Magneetzone hoogspanningsverbinding
- Beschermingszone hoogspanningsverbinding
- Geur
- Spuitvrijzone
- Bedrijven en milieuzonering
- M.e.r.-beoordeling
- Leidingen
- Verkeer en parkeren

5.2 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Sinds de invoering van de nieuwe Omgevingswet geldt het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het Bkl bevat regels ter bescherming van de gezondheid en het milieu voor het aspect bodem. Deze regels zijn via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl. Bij de vaststelling/besluitvorming van een ruimtelijk plan, waarbij functiewijziging plaatsvindt, dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

Hiertoe is binnen het projectgebied aan de Boerlestraat 8 en 8a een bodemonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen als separate bijlage (zie het rapport Verkennend bodem- en asbestonderzoek, op de locatie aan de Boerlestraat 8-8a te Wijhe). Hierna volgen in het kort de conclusies en aanbevelingen uit het rapport.

Zintuiglijk en analytisch is in de vaste bodem geen asbest waargenomen. Ter plaatse van de voormalige en huidige dieseltanks en de spoel-/tankplaats zijn zintuiglijk en analytisch geen oliecomponenten aangetroffen. In het grondwater zijn geen gehalten aan oliecomponenten aangetoond boven de streefwaarden. Ter plaatse van de luchtwasser zijn in de vaste bodem en in het grondwater verhoogde gehalten aan sulfaat aangetoond. In de vaste bodem is maximaal 601 mg/kg d.s. aan sulfaat aangetoond. In het grondwater is 1000 mg/l aan sulfaat aangetoond. De verontreiniging is niet ingekaderd. In het grondwater zijn tevens licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. In de vaste bodem op het overige terrein zijn geen gehalten aangetoond boven de kwaliteitseisen voor de klasse landbouw/natuur. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Er wordt geadviseerd om ter plaatse van de luchtwasser nader bodemonderzoek uit te voeren naar

de omvang van de sulfaatverontreiniging in de vaste bodem en in het grondwater.

In afstemming met de Omgevingsdienst is vervolgens nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn weergegeven in het rapport 'Nader grondwateronderzoek met plan van aanpak op de locatie aan de Boerlestraat 8-8a te Wijhe'. Hierna volgen de conclusies.

Op de projectlocatie is ter plaatse van de luchtwasser met zuurtank een sulfaatverontreiniging aangetoond in de vaste bodem en in het grondwater. De bodemverontreiniging bevindt zich met name in de bovengrond en is grotendeels begrensd door fundatie en kelders. Naar verwachting is circa 8 m³ (20 m² x 0,4 m) vaste bodem verontreinigd met sulfaat boven de achtergrondwaarde. De omvang van het met sulfaat verontreinigde grondwater, met gehalten > de landelijke streefwaarde, bedraagt circa 4000 m³ (1300 m² x 3 m).

De aangetoonde verontreiniging is naar verwachting veroorzaakt na 1987. De verontreiniging valt derhalve onder de zorgplicht. Binnen de Omgevingswet valt zorgplicht onder het bevoegd gezag van de gemeente.

Geadviseerd wordt de aangetoonde verontreiniging, voorafgaand aan de voorgenomen herinrichting, te verwijderen. De sanering van de verontreiniging dient voor aanvang gemeld te zijn bij het bevoegd gezag. Voor verontreinigingen met gehalten > I-waarde dient minimaal 4 weken voor aanvang, via het Digitaal Stelsel Omgevingswet [DSO], een plan van aanpak te worden ingediend bij het bevoegd gezag, de Gemeente Olst-Wijhe. Het plan van aanpak is reeds opgesteld en bijgevoegd in het rapport 'Nader grondwateronderzoek met plan van aanpak op de locatie aan de Boerlestraat 8-8a te Wijhe'.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Ook is geluid van invloed op het welbevinden van mensen. Hierdoor komt het aspect geluid in veel verschillende wetten (met elk hun eigen reikwijdte) voor. In de Wet geluidhinder (Wgh) (de wet die gold voor 1 januari 2024) stond dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) waren er drie geluidsbronnen waarmee bij nieuwe ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. Met de invoering van de nieuwe Omgevingswet is de regelgeving omtrent geluid waar aan moet worden voldaan is opgenomen in het Bkl, de Omgevingsverordening en het Omgevingsplan.

5.3.2 Wegverkeerlawaai

Het projectgebied ligt in de geluidzone van de Boerlestraat. Dit is een landelijke gebiedsontsluitingsweg. Gezien de afstand van de nieuw geprojecteerde bedrijfswoning en KDV/BSO van de weg (de gebouwen worden op circa 100 meter afstand van de weg gesitueerd) is voldoende aannemelijk dat de geluidbelasting wegverkeer op beide gebouwen aan de standaardwaarde L_{den} 53 dB van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving voldoet. Dit blijkt ook uit de indicatieve geluidskaart wegverkeer zoals weergegeven op www.atlasleefomgeving.nl (zie figuur 14).



Figuur 14: Indicatieve geluidskaart wegverkeer ter hoogte van het projectgebied aan de Boerlestraat 8 en 8a in Wijhe (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

5.3.3 Railverkeerlawaai

Van railverkeerlawaai is geen sprake.

5.3.4 Industrielawaai

Extern

Op het erf is in de nieuwe situatie sprake van een agrarische bedrijf (akkerbouw) en een agrarische BSO/KDV. Voor zowel het akkerbouwbedrijf als de KDV/BSO is een richtafstand 30 meter van toepassing. Er liggen geen woningen van derden binnen deze richtafstand van 30 meter van zowel het akkerbouwbedrijf als de KDV/BSO.

Voor de plattelandskamers is een richtafstand van 10 meter te hanteren, maar deze maken geen onderdeel uit van de voorliggende procedure (de plattelandskamers worden planologisch mogelijk gemaakt met een binnenplanse afwijkingsprocedure).

Intern KDV/BSO

Van de BSO/KDV is stemgeluid van de speelweide meest bepalend naar omgeving. De dichtstbijzijnde zijde van de speelweide ligt op 30 meter van de bestaande bedrijfswoning, horend bij het agrarische bedrijf. Dit is op voldoende afstand, gezien de eerder aangegeven richtafstand.

Intern akkerbouwbedrijf

De agrarische KDV/BSO is ook een geluidsgevoelige functie ten opzichte van het akkerbouwbedrijf. De speelweide ligt op circa 40 meter van de dichtstbijzijnde grens van het landbouwbedrijf, op ruim voldoende afstand. Het zuidoostelijke deel van de KDV/BSO (het oostelijke deel van het gebouw en het achterterrein) ligt wel binnen 30 meter van het akkerbouwbedrijf. Dit betreft enerzijds een zuidelijk deel van de nieuwe agrarische schuur. Deze schuur gaat voor hobbymatige stalling van paarden en opslag gebruikt worden, waarbij aan deze zijde hooiopslag gaat plaatsvinden. Dit veroorzaakt geen significant hinderlijk geluid naar de KDV/BSO. Daarnaast grenst de achterzijde van het erf van het agrarische bedrijf aan dit deel van de KDV/BSO. Deze strook aan de

achterzijde gaat alleen worden gebruikt als inkuil-plek. Hiermee wordt er op een afstand van 30 meter van het KDV/BSO niet of nauwelijks geluid gemaakt, door het agrarische bedrijf. Dit alleen heel enkel, met name tijdens het inkuilen zelf. Maar dat kan op momenten worden gedaan dat er geen kinderen op het erf aanwezig zijn. Komt bij dat er hier juist sprake is van een agrarische KDV/BSO, vermengd met een agrarisch bedrijf, waardoor richtafstanden eventueel ook naar beneden bijgesteld kunnen worden.

Twee van de te realiseren plattelandskamers kunnen tijdelijk in gebruik worden genomen door werknemers/stagiaires, die bijvoorbeeld voor een bepaalde periode hier op het KDV/BSO werken. Zij zullen dan veelal op de maandagen komen, en op de vrijdagden weer vertrekken. Wanneer er activiteiten zijn binnen het akkerbouwbedrijf, zijn zij veelal aan het werk binnen het KDV/BSO. Daarnaast zitten de plattelandskamers op circa 20 meter van de agrarische schuur, die met name voor opslag gebruikt gaat worden. Deze afstand is, gezien het gebruik van de schuur, het gebruik van de plattelandskamers en het feit die hier sprake is van een erf waar meervoudig ruimtegebruik wordt toegepast, voldoende.

In dit plan is het voldoende aannemelijk dat qua geluid geen sprake zal zijn van significante hinder. Er zal sprake zijn van een 'goed woon- en leefklimaat'.

5.3.5 Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Externe werking

Met het voorgenomen plan worden een aantal schuren gesloopt, de intensieve veehouderij wordt gestaakt en er wordt één nieuwe woning gerealiseerd en een bestaande woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het plan heeft geen toename tot gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen: waaronder fijnstof (PM_{10}) stikstofdioxide (NO_2). Gezien de staking van de intensieve veehouderij, zal een verbetering van de luchtkwaliteit plaatsvinden. Het plan is in Niet in Betekenende Mate, en voldoet aan de regels zoals opgenomen in het Bkl.

5.4.2 Interne werking

Van belang is uit oogpunt van een goede ruimtelijk ordening te beoordelen of de luchtkwaliteit op de locatie geschikt is voor het voorgenomen plan en voldoet aan de omgevingswaarde zoals vastgelegd met de Omgevingswet. Hiertoe heeft een onderzoek luchtkwaliteit plaatsgevonden. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen ('Luchtkwaliteit Boerlestraat 8 en 8a'). Hierbij is de verspreiding van fijnstof PM_{10} berekend. Uit het rekenresultaat blijkt dat op de Te Beschermen Objecten (TBO's) in het projectgebied geen overschrijdingen, van zowel de jaargemiddelde concentratie als het aantal overschrijdingsdagen van de etmaalgemiddelde concentratie, plaatsvinden. Het voorliggende plan voldoet aan de omgevingswaarden van de Omgevingswet. Bovendien beperkt het omliggende bedrijven ook niet in ontwikkelingen. Aangezien de jaargemiddelden fors lager liggen dan de wettelijke norm.



5.4.3 Conclusie

Het voorliggende plan draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse is geschikt voor het plan. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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

5.5.2 Onderzoek

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

Plaatsgebonden risico

Het plan is niet gelegen binnen aan te houden afstanden voor het plaatsgebonden risico (PR¹⁰) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico

Het plan is ook niet gelegen in invloedgebied van een BEVI-inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Overige risicobronnen

Er liggen geen overige risicobronnen in en om het projectgebied die beperkend kunnen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan, m.b.t. externe veiligheid, uitvoerbaar is.



5.6 Magneetzone hoogspanningsverbinding

Het projectgebied ligt gedeeltelijk (de noordoostzijde) in de indicatieve magneetveldzone van een 110 KV bovenleiding. Deze zone bedraagt 75 meter (aan beide zijden). Het betreft geen harde wettelijke belemmeringszone. Deze zone vormde wel een belangrijk aandachtspunt bij de planvorming, aangezien kinderen gevoelig zijn voor magneetveldzones rond hoogspanningskabels. Er is een advies van het Rijk uit 2005 over bovengrondse hoogspanningslijnen, waarin staat dat het niet wenselijk is dat kinderen langdurig verblijven binnen de magneetveldzone. Dit is dan ook de belangrijkste reden dat het KDV/BSO aan de westzijde van het projectgebied wordt gerealiseerd, buiten deze magneetzone.

5.7 Beschermingszone hoogspanningsverbinding

De hoogspanningsleidingen lopen langs de noordoostkant van het projectgebied. In een zone langs deze hoogspanningsverbinding gelden beperkingen aangaande de realisatie van nieuwe bouwwerken en het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en bomen. In deze zone worden met het voorliggende plan (zie het bijgevoegde inrichtingsplan) geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd en worden geen nieuwe hoog opgroeiende beplanting of bomen aangebracht.

5.8 Geur

5.8.1 Algemeen

Geur kan hinder veroorzaken en gezondheidsrisico's meebrengen. In het omgevingsplan staan de regels om te beschermen tegen geur door veehouderijen en andere landbouwactiviteiten. Daarnaast kunnen maatwerkvoorschriften gelden voor veehouderijen.

De gemeente kan geurregels opnemen voor veehouderijen in het omgevingsplan. Het Rijk geeft daar een standaardwaarde bij aan die een gemeente zonder nadere motivering kan overnemen. De opgenomen waarde in het omgevingsplan wordt ook wel 'geurnorm' genoemd. De gemeente kan een afwijkende waarde opnemen die hoger of lager is dan de standaardwaarde, zolang deze niet hoger is dan de grenswaarde. Deze staat, net als de standaardwaarde, aangegeven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (art. 5.109) De afwijkende waarde is dan de geldende geurnorm. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat met instructieregels voor gemeenten beschreven hoe ze de geurregels in het omgevingsplan moeten opnemen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.6.3 'Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf'

Een veehouderij kan dieren houden met geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens en kippen) en dieren zonder geuremissiefactor (bijvoorbeeld melkrundvee). Voor de varkens geldt de geurnorm, voor het melkrundvee de minimale afstand. Dit zijn 2 verschillende beoordelingskaders die geen invloed op elkaar hebben.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente een omgevingsplan met regels die eerst in de rijksregels stonden. Dit heet de bruidsschat. Hierin staan ook de geurregels voor veehouderijen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit.

Voor de 50%-regeling wordt het Activiteitenbesluit gevolgd. De gemeenten kunnen in de overgangsfase tot eind 2031 in hun eigen omgevingsplannen deze geurregels vervangen door eigen geurregels, waarbij ze de instructieregels uit het Bkl wel moeten volgen.

Als een gemeente een geurverordening had opgesteld onder de Wgv is deze automatisch opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente kan de waarden in het omgevingsplan aanpassen. De standaardwaarden in het omgevingsplan zijn de geurnormen volgens de Wgv 14,0 ouE/m³ buiten de bebouwde kom en 4,0 ouE/m³



binnen de bebouwde kom. In de gemeente geldt voor Boskamp een geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij Boskamp 2019'. In de verdere omgeving gelden de standaard normen.

5.8.2 Onderzoek

Voor het voorliggende plan is onderzocht of voldaan wordt aan de wet- en regelgeving en enerzijds sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' binnen het projectgebied en anderzijds of omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd ('Geuronderzoek Boerlestraat 8 en 8a'). De conclusie van het onderzoeksrapport volgt hierna.

Met de aangevraagde bedrijfsontwikkeling wordt het bedrijf aan de Boerlestraat 8 en 8a gewijzigd. In het rapport is de toekomstige woon- en leefklimaat getoetst voor de Boerlestraat 8, 8a en de nieuw te bouwen woning. Deze blijkt middels de voorgrondbelasting bepalend voor de toets. Deze is immers groter dan de helft van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting (afkomstig van de [REDACTED]) blijkt 3,3 OUE/m³ is. Dit geeft een 'goed' woon en leefklimaat.

De cumulatieve geurberekening geeft een hoogste geurbelasting van 5,71 OUE/m³ op de woning (Boerlestraat 8). Dit komt overeen met een leefklimaat 'goed'.

De bouwvlakken liggen meer dan 50 meter van de Boerlestraat 8, 8a en de nieuwe woning. Hierdoor worden de rechten en ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven niet geschaad door deze wijziging van bestemming.

5.8.3 Conclusie

Binnen het projectgebied is sprake van een 'goed woon- en leefklimaat' m.b.t. het aspect geur. Bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd door het voorliggende plan. Hiermee is het project uitvoerbaar m.b.t. het aspect geur.

5.9 Spuitvrijezone

Het doel van spuitvrijzones is om de omgeving te beschermen tegen schadelijke effecten van deze stoffen. Voorkomen moet worden dat deze stoffen in de nabijheid van mensen, dieren of planten worden gespoten. Het gebruik van deze middelen kan leiden tot vervuiling van grond en het oppervlaktewater en ook tot gezondheidseffecten. Blootstelling aan die middelen moet worden gereguleerd. Dit gebeurt onder andere door te verlangen dat tussen een agrarisch gebied waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, en een gebied waarop een gevoelige functie wordt toegestaan, een veilige afstand in acht moet worden genomen. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak geldt als vuistregel dat het aanhouden van minimaal 50 meter een veilige afstand is.

Aan de westzijde van het projectgebied wordt een KDV/BSO gerealiseerd, met bedrijfswoning. Deze nieuwe functie ligt dichtbij agrarische percelen van het agrarische bedrijf aan de [REDACTED]. De eigenaar van deze percelen heeft verklaart (wat is bevestigd in een overeenkomst) dat hij een spuitvrijzone respecteert van minimaal 50 meter rond de bedrijfswoning en het KDV/BSO (inclusief buitenruimte/speelweide). Binnen een afstand van 50 meter worden geen gewasbeschermingsmiddelen meer toegepast, direct nadat de agrarische Buitenschoolseopvang/Kinderdagverblijf met bedrijfswoning, inclusief de bijbehorende buitenruimte, in gebruik worden genomen.



5.10

Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in eerste instantie doorgaans de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

5.10.2 Externe werking akkerbouwbedrijf

Een akkerbouwbedrijf wordt in de VNG-handreiking ingedeeld als een milieucategorie 3.2 activiteit, met een grootste richtafstand van 100 meter voor geur en 30 meter voor geluid en stof.

Omdat het aangevraagde akkerbouwbedrijf niet wordt gecombineerd met bedrijfsmatig fokken en houden van dieren, is alleen de richtafstand 30 meter voor geluid en stof hier van belang. De eigen bedrijfswoning hoeft niet getoetst te worden. De woningen van derden buiten het plan voldoen aan de 30 meter richtafstand.

De speelweide ligt op circa 40 meter van de dichtstbijzijnde grens van het akkerbouwbedrijf, op ruim voldoende afstand. Het zuidoostelijke deel van de KDV/BSO (het oostelijke deel van het gebouw en het achterterrein) ligt wel binnen 30 meter van het akkerbouwbedrijf. Dit betreft enerzijds een zuidelijk deel van de nieuwe agrarische schuur. Deze schuur gaat voor opslag gebruikt worden, waarbij aan deze zijde hooiopslag gaat plaatsvinden. Dit veroorzaakt geen significant hinderlijk geluid en stof naar de KDV/BSO. Daarnaast grenst de achterzijde van het erf van het agrarische bedrijf aan dit deel van de KDV/BSO. Deze strook aan de achterzijde gaat alleen worden gebruikt als inkuil-plek. Hiermee wordt er op een afstand van 30 meter van het KDV/BSO niet of nauwelijks geluid gemaakt en komt niet of nauwelijks stof vrij, door het agrarische bedrijf. Dit alleen heel enkel, met name tijdens het inkuilen zelf. Maar dat kan op momenten worden gedaan dat er geen kinderen op het erf aanwezig zijn. Komt bij dat er hier juist sprake is van een agrarische KDV/BSO, vermengd met een agrarisch bedrijf, waardoor richtafstanden eventueel ook naar beneden bijgesteld kunnen worden.

Twee van de te realiseren plattelandskamers kunnen tijdelijk in gebruik worden genomen door werknemers/stagiaires, die bijvoorbeeld voor een bepaalde periode hier op het KDV/BSO werken. Zij zullen dan veelal op de maandagen komen, en op de vrijdagen weer vertrekken. Wanneer er activiteiten zijn binnen het akkerbouwbedrijf, zijn zij veelal aan het werk binnen het KDV/BSO. Daarnaast zitten de plattelandskamers op circa 20 meter van de agrarische schuur, die met name voor opslag en hobbymatig houden van paarden gebruikt

gaat worden. Deze afstand is, gezien het gebruik van de schuur, het gebruik van de plattelandskamers en het feit die hier sprake is van een erf waar meervoudig ruimtegebruik wordt toegepast, voldoende.

In dit plan is het voldoende aannemelijk dat qua geluid geen stof geen sprake zal zijn van significante hinder. Er zal sprake zijn van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Externe werking KDV/BSO

In de VNG-handreiking wordt kinderopvang ingedeeld als een milieucategorie 2 activiteit, met een grootste richtafstand voor geluid van 30 meter. Stemgeluid van buiten-speelterrein is daarbij bepalend. Naar woningen van derden buiten het plan wordt aan de richtafstand voldaan. Ook zit een afstand van 30 meter opgenomen vanaf de dichtstbijzijnde grens van de speelweide tot de reeds bestaande bedrijfswoning.

De nieuw te realiseren bedrijfswoning ligt dichterbij het KDV/BSO. Dit betreft echter de bedrijfswoning behorend bij het KDV/BSO. Hier woont de eigenaar met haar vriend. Deze woning zal daarmee organisatorisch en functioneel verbonden zijn met de KDV/BSO en hoeft daarmee niet getoetst te worden. Bij de uitwerking is wel enige afstand genomen tot het KDV/BSO, maar hierin zit wel een balans. Vanwege een goede landschappelijke inpassing wordt ook een compact erf nagestreefd, waarbij doorzichten langs het erf zo ruim mogelijk moeten zijn (de open ruimte).

5.10.3 Interne werking

Het plan voorziet in de gevoelige nieuwe functies KDV/BSO en een nieuwe bedrijfswoning. Tot omliggende bedrijven wordt aan richtafstanden voldaan. Van belang is uit oogpunt van (verkeers-)veiligheid voor de kinderen een fysieke scheiding aan te brengen met eigen gescheiden toegangswegen. Dat is bewerkstelligd met het opgestelde inrichtingsplan, welke wordt geborgd in de omgevingsvergunning. Qua veiligheid en gezondheid is het daarnaast van belang dat een spuitvrijzone rond het KDV/BSO in acht wordt genomen (zie paragraaf 5.9) en dat het KDV/BSO wordt gerealiseerd buiten de magneetzone van de hoogspanningsverbinding (zie paragraaf 5.6.) De KDV/BSO is ook goed bereikbaar voor de brandweer. De speelweide en het buitenterrein van de KDV/BSO liggen op locaties waar geen agrarische activiteiten worden uitgevoerd, op besloten (en af te sluiten) plekken. Ook wordt straks in de praktijk veel aandacht besteed aan de hygiëne. Dit is ook een aandachtspunt omdat er kleinvee op het erf gehouden zal worden. Dit betekent bijvoorbeeld het extra handen wassen met water en zeep na contact met dieren en aandacht voor het zoveel mogelijk voorkomen van contact van kinderen met uitwerpselen van dieren. Ten behoeve van kinderdagverblijven en buitenschoolse opvangen geldt ook een hygiënerichtlijn.

5.10.4 Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Anderzijds worden er geen omliggende bedrijven beperkt door deze ontwikkeling.



5.11 M.e.r.-beoordeling

5.11.1 Inleiding

Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat samen met hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) de regelgeving over de milieueffectrapportage. Op basis van deze regels is een plan-m.e.r. verplicht voor een plan;

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

Bijlage V van het Ob bevat een niet-limitatieve lijst met projecten met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Ook voor andere dan in de lijst genoemde projecten kan eventueel een beoordeling nodig zijn om na te gaan of er sprake is van mogelijke aanzienlijke milieueffecten.

Voor kleinere (lokale) ontwikkelingen of kleine wijzigingen bestaat de plan-m.e.r.-beoordeling als opvolger van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De plan-m.e.r.-beoordeling is verplicht wanneer een ontwikkeling leidt tot mogelijke aanzienlijke milieueffecten en significantie gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. De plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.- (beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob worden genoemd.

5.11.2 Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Ob. Een m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een m.e.r. is niet nodig. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten leidt het voorliggende project ook niet tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het project en zijn directe omgeving, zoals in dit voorliggende document onderbouwd.

5.12 Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het projectgebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen, die beperkend zijn voor het voorliggende plan.

5.13 Verkeer en parkeren

Het akkerbouwbedrijf zal gebruik maken van een bestaande inrit, die nu nog door de intensieve veehouderij wordt gebruikt. Dit betreft een inrit op een overzichtelijke plek op de Boerlestraat. De KDV/BSO en de nieuwe bedrijfswoning zullen gebruik maken van een andere bestaande inrit op de Boerlestraat. Dit betreft een overzichtelijke, veilige, inrit op de Boerlestraat. Hiermee wordt het zware landbouwverkeer gescheiden van het verkeer voor het KDV/BSO, zonder dat er extra inritten ontstaan, ten opzicht van de huidige situatie.

De Boerlestraat kan de nieuwe verkeersbewegingen goed aan. Het aantal verkeersbewegingen zal wel toenemen, maar in de huidige situatie is ook reeds sprake van ruim 120 verkeersbewegingen per week, met daarbij ook zware vervoersbewegingen (groot materieel). Bij de BSO/KDV zullen kinderen worden gehaald en



gebracht door ouders. Maar er zullen ook kinderen per fiets komen en er wordt gebruik gemaakt van een busje, waardoor de toename van verkeersbewegingen relatief beperkt zal zijn.

Voor het KDV/BSO worden 12 parkeerplekken gerealiseerd, plus een 'kiss en ride zone'. Conform de gemeentelijke beleidsregels geldt een norm van 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo (norm voor de bebouwde kom). Met 12 parkeerplaatsen en een 'kiss en ride zone' wordt daar ruim aan voldaan. Voor de woningen en de plattelandskamers is voldoende parkeerruimte bij de gebouwen zelf.

5.11 Conclusie

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



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Er is vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gevoerd met de provincie Overijssel. De provincie Overijssel heeft geoordeeld dat het plan in het ruimtelijk beleid van de provincie past. Ook is het voorliggende plan afgestemd met het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze Ruimtelijke Onderbouwing weergegeven.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

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

6.5 Conclusie

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

