

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Anterieure overeenkomst Biesterveldsweg 5 Schalkhaar

1- Notagegevens

Notanummer 2021-000100
Datum 15-01-2021
Programma:
05 Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder Weth. Grijsen

2- Bestuursorgaan

B & W 09-02-2021
 Raad --
 Burgemeester --

College van B & W

- Burgemeester - Weth. Grijsen
- Weth. De Geest - Weth. Verhaar
- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	09-02-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.
programmamanager RO	01-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr. 04-02-2021
wethouder RO	02-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. 03-02-2021
		BIS Openbaar
		Status

Bijlagen

Anterieure overeenkomst Biesterveldsweg 5 Schalkhaar

Losse bijlage 2a bij overeenkomst, Inrichtingsplan Biesterveldsweg 5 Schalkhaar

Losse bijlage 2b bij overeenkomst, Ruimtelijke onderbouwing Biesterveldsweg 5 Schalkhaar

Machtiging van burgemeester een wethouder Grijsen

B & W d.d.: 09-02-2021

Besloten wordt:

- 1 Met initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten voor de uitbreiding van bedrijfsbebouwing aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar, conform de bijlagen bij deze nota;
- 2 de burgemeester te verzoeken aan wethouder Grijsen volmacht te verlenen voor het ondertekenen van de overeenkomst;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is ondertekend.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee
Begrotingswijziging Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is ondertekend.
 De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
 Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
 De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Ja
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar is een bedrijf gevestigd in het transport en de (gekoelde) opslag van vleesproducten. De eigenaar wenst de bedrijfsbebouwing uit te breiden.

Op 19 december 2019 heeft de gemeente met de eigenaar van het perceel Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar een intentieovereenkomst gesloten. Doel van deze overeenkomst was om de haalbaarheid te onderzoeken van het uitbreiden van bedrijfsbebouwing op het perceel, en de plannen daarvoor uit te werken.

De intentiefase heeft geresulteerd in een plan dat voldoet aan gemeentelijk beleid, provinciale regelgeving en ruimtelijke aspecten, en waarvoor draagvlak aanwezig is bij de provincie en omwonenden.

Beoogd resultaat

Een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer, waarin wordt afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om het uitbreiden van bedrijfsbebouwing aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar met een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken en dat de initiatiefnemer als tegenprestatie zal investeren in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

De Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening

Argumenten voor en tegen

Aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar is een bedrijf gevestigd in het transport en de (gekoelde) opslag van vleesproducten. Verder is op het perceel aan voormalige slachterij aanwezig, alsmede twee bedrijfswoningen. Slechts een van de bedrijfswoningen is in gebruik.

De eigenaar wenst de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het geldende bestemmingsplan laat de uitbreiding niet toe. Aan het plan kan medewerking verleend worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De KGO-balans is als volgt opgemaakt:

Ontwikkelingsruimte:

- Uitbreiden van bedrijfsbebouwing met ca. 870 m².

Compensatie:

- Sloop van ca. 620 m² landschapsontsierende bebouwing op het perceel;
- Wegbestemmen van een 2e bedrijfswoning inclusief het slopen van deze woning;
- Verwijdering van verharding;
- Toevoeging van nieuwe natuur;
- Verbetering biodiversiteit;
- Landschappelijke inpassing.

Hiermee is de geboden compensatie in balans met de gevraagde ontwikkelingsruimte. Ook de provincie kan hiermee instemmen.

De beoogde inrichting van het perceel is weergegeven op een inrichtingsplan, dat als bijlage bij de overeenkomst is gevoegd. Enkele van de op het inrichtingsplan aangeduide maatregelen worden in de

bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing nader beschreven. Dit betreft voornamelijk de maatregelen ten aanzien van ecologie en biodiversiteit. Hiermee voorziet het plan ook in natuurinclusief bouwen.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het plan. Door middel van akoestisch onderzoek is onderbouwd dat ter plaatse van de naastgelegen (in een toekomstig bestemmingsplan als reguliere woning te bestemmen) permanent bewoonde recreatiewoning Biesterveldsweg 7 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden door het plan niet in hun mogelijkheden beperkt.

Het exploitatiegebied is gelegen naast het waterwingebied Schalkhaar, en in grondwaterbeschermingsgebied. Om deze reden heeft afstemming plaatsgevonden met Vitens, de beheerder van het waterwingebied. Vitens heeft een aantal maatregelen geadviseerd om het grondwater te beschermen, zoals het niet toepassen van uitlogende materialen en het niet toepassen van bodemenergiesystemen. Deze maatregelen zijn in de plannen verwerkt.

Uit oogpunt van bereikbaarheid, archeologie etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Het geldende bestemmingsplan voor de locatie bevat nog archeologische dubbelbestemmingen gebaseerd op oud beleid. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan geactualiseerd naar huidige inzichten.

Extern draagvlak (partners)

Afstemming met de provincie heeft tijdens de intentiefase plaatsgevonden. De provincie kan met het plan instemmen. Afstemming met het waterschap heeft plaatsgevonden door middel van de digitale watertoets. Vanuit het waterschap zijn er geen bezwaren tegen het plan. Er heeft afstemming met Vitens plaatsgevonden in verband met het waterwingebied Schalkhaar. Het advies van Vitens is in de plannen verwerkt. Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de plannen. Daarbij is niet van bezwaren tegen de plannen gebleken.

Financiële consequenties

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade wordt in deze overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

Aanpak/uitvoering

Na het besluit van uw college om de gemeente Deventer deze exploitatieovereenkomst te laten sluiten, ondertekent wethouder Grijsen, op verzoek van de burgemeester, namens de gemeente de overeenkomst. De overeenkomst komt tot stand wanneer alle partijen deze ondertekend hebben. Van het sluiten van de overeenkomst wordt binnen twee weken na totstandkoming een publicatie geplaatst.

ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST

tussen

de heer Welling

en

Gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Deventer, vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw E.G. Grijzen, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet daartoe gemachtigd door de burgemeester en verder handelend ter uitvoering van het besluit van van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, hierna te noemen 'de Gemeente',
 2. de heer A.B. Welling, geboren op 27 juni 1966 te Diepenveen, hierna te noemen: "Exploitant";
- alle partijen hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE:

- dat Exploitant voornemens is de bedrijfsbebouwing aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar uit te breiden;
- dat de Gemeente en Exploitant op 19 december 2019 een intentieovereenkomst hebben gesloten, teneinde de haalbaarheid van het voornemen te onderzoeken en het plan verder uit te werken;
- dat de intentieovereenkomst heeft geresulteerd in een plan waarover tussen partijen overeenstemming bestaat;
- dat op 1 mei 2017 de Omgevingsverordening Overijssel 2017 in werking is getreden;
- dat hierin een regeling is getroffen voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
- dat de uitvoering van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is neergelegd bij de gemeenten in Overijssel en dat de Gemeente een beleidskader heeft ontwikkeld en vastgelegd in de regeling 'Kansen uit buiten';
- dat de Gemeente op basis hiervan afspraken kan maken met individuele exploitanten over nieuwe ontwikkelingen en compenserende maatregelen;
- dat deze overeenkomst is bedoeld om afspraken hierover tussen de Gemeente en Exploitanten vast te leggen;
- dat ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5", zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 15 januari 2014, geldt voor het perceel Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar;
- dat voor het in exploitatie brengen van de bij Exploitant in eigendom zijnde dan wel in eigendom komende delen van het exploitatiegebied de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is voor aanpassing van het bestemmingsplan voor het gehele exploitatiegebied en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- dat partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef- en woonmilieu binnen het exploitatiegebied in relatie tot zijn omgeving;

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 0: Definities

- Exploitatiegebied: De gronden aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie D, met nummers 1935, 2033, 2034 en 2259, zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart;
- Inrichtingsplan: Document dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op de betreffende locatie omschrijft en in beeld brengt. Het inrichtingsplan, gedateerd 14 januari 2021, is bijgevoegd als bijlage 2a en maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Enkele maatregelen uit het inrichtingsplan worden nader omschreven in de ruimtelijke onderbouwing, gedateerd 19 januari 2021. Deze is bijgevoegd als bijlage 2b en maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.
- Geschil: Alle verschillen van mening tussen partijen welke naar aanleiding van deze overeenkomst, of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, zijn ontstaan en niet langs een minnelijke weg kunnen worden opgelost;
- Ruimtelijke kwaliteit: De gevolgen van menselijk handelen en natuurlijke processen die ruimte geschikt maken en/of houden voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is het schriftelijk vastleggen en het juridisch borgen van de afspraken die de Gemeente en Exploitant hebben gemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk beleid 'Kansen uit buiten' en het provinciale instrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.
- 1.2 Tevens heeft deze overeenkomst tot doel het kostenverhaal te regelen, dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening in het kader van de grondexploitatie verplicht is, met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen.
- 1.3 Ten slotte heeft deze overeenkomst tot doel om afspraken te maken over het vergoeden van eventueel door de Gemeente uit te keren tegemoetkomingen in planschade.

Artikel 2: Overlegstructuur

- 2.1 Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen.
- 2.2 Exploitanten zullen de Gemeente in ieder geval informeren over:
 - a. De voortgang van de uitvoering van deze overeenkomst;
 - b. (Voornemens tot) vervreemding van (delen van) het Exploitatiegebied als bedoeld in artikel 8;
 - c. (Voornemens tot) gehele of gedeeltelijke overdracht van rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst als bedoeld in artikel 9.

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

Artikel 3: Verplichtingen van Exploitant

- 3.1 Binnen redelijke termijn na de ondertekening van deze overeenkomst start Exploitant met de werkzaamheden die tot uitvoering van de overeenkomst leiden. Dit betekent dat Exploitant een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan indient en de voor de planologische procedure, als bedoeld in artikel 4.1, benodigde onderzoeken uitvoert en de resultaten indient bij de Gemeente, op grond waarvan de Gemeente deze procedure kan starten. Exploitanten stellen het bestemmingsplan op, op aanwijzing van de Gemeente.
- 3.2 Exploitant stemt in met het wijzigen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in het Exploitatiegebied als gevolg van deze overeenkomst.
- 3.3 Binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1 is Exploitant verplicht om investeringen te doen in de ruimtelijke kwaliteit door:
- Voormalige bedrijfsbebouwing in het Exploitatiegebied te slopen, zoals met rode omlijning aangeduid in bijlage 3 bij deze overeenkomst, inclusief het saneren van asbest en het doen van de daarvoor benodigde meldingen;
 - Het Exploitatiegebied landschappelijk in te passen, nieuwe natuur te realiseren en ecologische en andere verbeteringen aan te brengen, conform het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2a en nader toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing in bijlage 2b bij deze overeenkomst.
- 3.4 Exploitant neemt verder de volgende verplichtingen op zich:
- Bij het realiseren van nieuwe bebouwing worden geen uitlopende materialen toegepast voor zover deze bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben;
 - Er worden geen bodemenergiesystemen toegepast;
 - Bij vervuiling kunnen putten worden afgesloten en het afstromend water worden opgevangen. Er wordt daarnaast geen vloeibare stof buiten het bedrijfsgebouw opgeslagen;
 - Bodemverontreiniging wordt zo veel mogelijk voorkomen.
- 3.5 Exploitant mag pas beginnen met de realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing als de voormalige bedrijfsbebouwing als bedoeld in artikel 3.3 is gesaneerd.
- 3.6 Exploitant vraagt de voor de uitvoering van artikelen 3.3 en 3.4 benodigde vergunningen aan en dient verzoeken in tot intrekking van de geldende omgevingsvergunningen en/of toegekende maar niet geëffectueerde bouw- en milieuvergunningen, voor zover deze betrekking hebben op bedrijfsactiviteiten die zijn of worden gestaakt.
- 3.7 Exploitant is verplicht om de investering in de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.3 na realisatie in stand te houden en te onderhouden. De onderhouds- en instandhoudingverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zo lang als de instandhouding en onderhoud van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.
- 3.8 Indien Exploitant niet voldoet aan het bepaalde in artikelen 3.3 tot en met 3.7, kunnen de in die artikelen bedoelde werkzaamheden door of in opdracht van de Gemeente voor rekening en risico van Exploitant worden uitgevoerd.
- 3.9 Alle werkzaamheden, waaronder de werkzaamheden zoals omschreven in dit artikel, die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie binnen de op deze

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

overeenkomst betrekking hebbende gronden voor zover gelegen binnen het Exploitatiegebied, geschieden door en voor rekening en risico van Exploitant.

Artikel 4: Verplichtingen van de Gemeente

4.1 Voor het perceel Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar geldt het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5". De Gemeente neemt voor zover wettelijk mogelijk zal zijn de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (opdat de werkzaamheden in het plan en in de overeenkomst voorzien, geregeld voortgang vinden).

Het hiervoor bedoelde bestemmingsplan voorziet in:

- Het mogelijk maken van uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing, te weten bebouwing ten behoeve van een bedrijf in het (gekoeld) opslaan en transporteren van (vlees)producten, in de oppervlakte aangeduid op het inrichtingsplan;
- Het aanpassen van de bestaande bestemming 'Bedrijf' en bestaande bouwvlakken in verband met het slopen van bedrijfsbebouwing bedoeld in artikel 3.3;
- Het toestaan van maximaal één bedrijfswoning binnen het Exploitatiegebied;
- Het toekennen van de bestemming 'Natuur' aan de delen van het Exploitatiegebied, die conform het inrichtingsplan worden ingericht als natuur.

4.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het voeren van de procedure tot het onherroepelijk worden van het door de Exploitanten aangeleverde en door de Gemeente akkoord bevonden bestemmingsplan.

4.3 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

4.4 De Gemeente spant zich in, behoudens de krachtens geldende wet- en regelgeving van hogere overheden op haar rustende verplichtingen, om (voor zover zij bevoegd gezag is) de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde (omgevings)vergunningen te verlenen en de benodigde verzoeken om intrekken van de geldende omgevingsvergunning te honoreren.

Artikel 5: Kosten van de bestemmingsplanprocedure

5.1 Partijen hebben geconstateerd dat gelet op de Wet ruimtelijke ordening het verhaal van kosten met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure van toepassing is. Deze kosten komen voor rekening van Exploitanten. Exploitanten zijn derhalve de navolgende bijdragen aan de gemeente verschuldigd:

- Bestemmingsplanprocedure	€ 10.192,00
- Verrekening intentiefase	- € 7.082,58

Totaal	€ 3.109,42

5.2 Gemeente zal ten behoeve van de betaling van het totaalbedrag genoemd in het eerste lid een factuur sturen, die binnen twee weken na ontvangst van de factuur dient te zijn voldaan (over de exploitatiebijdrage is geen BTW verschuldigd).

5.3 De kosten zijn bepaald op basis van de thans beschikbare plannen voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Mochten tijdens het proces

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

kostenoverschrijdingen plaatsvinden doordat plannen substantieel wijzigen en meer ambtelijke inzet wordt gevraagd, dan zal dat tijdig door de Gemeente aan Exploitanten worden medegedeeld, waarna Exploitanten kunnen beslissen of het project verder wordt doorgezet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen Exploitanten besluit dat het project geen doorgang vindt, is de bepaling in artikel 15, tweede lid, van toepassing.

- 5.4 Partijen spreken af dat Exploitanten de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoeden als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door Exploitanten ingediende plannen en er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten lager blijken te zijn dan de in artikel 5, eerste lid, bedoelde aanbesteding, zal de Gemeente het teveel betaalde aan Exploitanten restitueren.
- 5.5 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door het college van burgemeester en wethouders dan wel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van Exploitanten.

Artikel 6: Baatbelasting

Partijen komen overeen dat, indien deze overeenkomst onverkort wordt uitgevoerd, de Gemeente ter zake van het Exploitatiegebied geen baatbelasting in verband met de aan te leggen werken zal behoeven te heffen, nu deze kosten alsdan bij deze overeenkomst zullen zijn voldaan.

Artikel 7: Heffingen

Deze overeenkomst sluit niet uit dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de Legesverordening) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van Exploitant, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld. Hieronder vallen niet de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om bestemmingsplanherziening conform hoofdstuk 8 van de Tarieventabel leges behorende bij de Legesverordening zoals deze geldt ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst, omdat deze kosten al met deze overeenkomst in rekening worden gebracht.

Artikel 8: Kettingbeding

- 8.1 Exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in deze overeenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de locatie, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, woordelijk op te nemen hetgeen is bepaald in deze overeenkomst, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete als bedoeld in artikel 14 ten behoeve van de Gemeente.
- 8.2 Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt Exploitant zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst, als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

Artikel 9: Overdracht contractpositie

- 9.1 Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het Exploitatiegebied niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door de Gemeente toestemming is gegeven welke niet op onredelijke gronden mag worden geweigerd. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. De voorwaarden kunnen in elk geval betrekking hebben op garanties op de uitvoering van de afspraken zoals overeengekomen in deze overeenkomst.
- 9.2 Voorts is Exploitant, zolang nog niet met de bouw van de nieuwe woning(en) is aangevangen, niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan een toestemming kan Gemeente voorwaarden verbinden.
- 9.3 Het bepaalde in voorgaande leden is niet van toepassing ingeval vóór de ondertekening van deze overeenkomst door de Gemeente schriftelijk is ingestemd met een zodanige doorverkoop of overdracht van de contractpositie.

Artikel 10: Ondeelbare verbintenissen

De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 11: Bevoegd orgaan gemeente

Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 12: Voorbehouden / Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 12.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 12.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Exploitant de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen van de aanpassing.
- 12.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de planning, door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. In geval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" wordt in ieder geval verstaan belemmeringen die voortvloeien uit nog uit te voeren c.q. te beoordelen onderzoeken en belemmeringen die voortvloeien uit het verplichte vooroverleg met onder andere de diensten van de provincie en uit zienswijzen van hogere overheden in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1, alsook zienswijzen van hogere overheden.

- 12.4 Indien de door de Gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand artikel verlangde wijzigingen de belangen van Exploitanten in ernstige mate schaden, hebben deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de arbiters in te roepen, en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen.
- 12.5 Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf deze datum is het niet meer mogelijk een bestemmingsplan in procedure te brengen. Als het ontwerp van het bestemmingsplan bedoeld in artikel 4.1 niet voor 1 januari 2022 ter inzage wordt gelegd, zullen de verplichtingen uit deze overeenkomst ten aanzien van het bestemmingsplan, (omgevings)vergunningen en andere publiekrechtelijke bevoegdheden worden uitgelegd in het licht van de Omgevingswet. Partijen treden hierover zo nodig in overleg.

Artikel 13: Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige overeenkomst. De partij aan wiens zijde zich een onvoorziene omstandigheid voordoet, is gehouden de andere partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

Artikel 14: Boetebeding

- 14.1 In geval Exploitant het bepaalde in deze overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij of zijn eventuele rechtsopvolger(s) aan de Gemeente per dag dat de tekortkoming voortduurt een boete van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) met een maximum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).
- 14.2 Een boete zal eerst verschuldigd worden nadat de Gemeente Exploitant schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke heeft gesteld en Exploitant de tekortkoming niet binnen een termijn van twee maanden heeft hersteld.
- 14.3 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarbij inbegrepen.
- 14.4 Naast het gestelde in het eerste lid behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 15: Ontbinding van de overeenkomst

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

- 15.1 Deze overeenkomst wordt ontbonden zodra onherroepelijk komt vast te staan dat het benodigde planologische besluit om het bestemmingsplan te herzien voor het perceel geen rechtskracht kan krijgen.
- 15.2 In geval van het stopzetten van de uitvoering van voorliggende overeenkomst komen partijen overeen dat de gemaakte kosten evenals de eventueel uit de ontbinding voortvloeiende schade, voor elke partij geheel voor eigen rekening zijn. Een uitzondering hierop vormen de kosten voor de bestemmingsplanherziening of -wijziging. De Gemeente heeft het recht om de kosten met betrekking tot reeds in gang gezette procedures, dan wel afgeronde procedures, voor de herziening van het bestemmingsplan dan wel de noodzakelijke vergunningen gedeeltelijk of in het geheel te factureren aan Exploitanten.
- 15.3 Indien Exploitant ten tijde van de uitvoering van voorliggende overeenkomst komt te overlijden, dan zal de Gemeente in overleg met de erfgenamen van Exploitant afstemmen of uitvoering van de overeenkomst zal worden doorgezet of worden stopgezet.
- 15.4 In het geval van het stopzetten van de uitvoering van deze overeenkomst is de Gemeente niet aansprakelijk voor afspraken die Exploitant ten aanzien van de in deze overeenkomst betrokken percelen met derden hebben gemaakt buiten voorliggende overeenkomst.
- 15.5 Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van Gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten als bedoeld in artikel 5 van deze overeenkomst.

Artikel 16: Geschillenregeling

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 17: Openbaarheid overeenkomst

- 17.1 Exploitanten zijn ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 17.2 Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

Artikel 18: Bijlagen bij de overeenkomst

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Deze zijn daartoe mede door partijen geparafeerd.

1. Exploitatiegebied Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar;
- 2a. Inrichtingsplan Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar, d.d. 14 januari 2021;
- 2b. Ruimtelijke onderbouwing Biesterveldsweg te Schalkhaar, d.d. 19 januari 2021
3. Te slopen bebouwing Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar.

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

Aldus in tweevoud overeengekomen te Deventer, op

Gemeente Deventer,
Wethouder mevrouw E.G. Grijsen

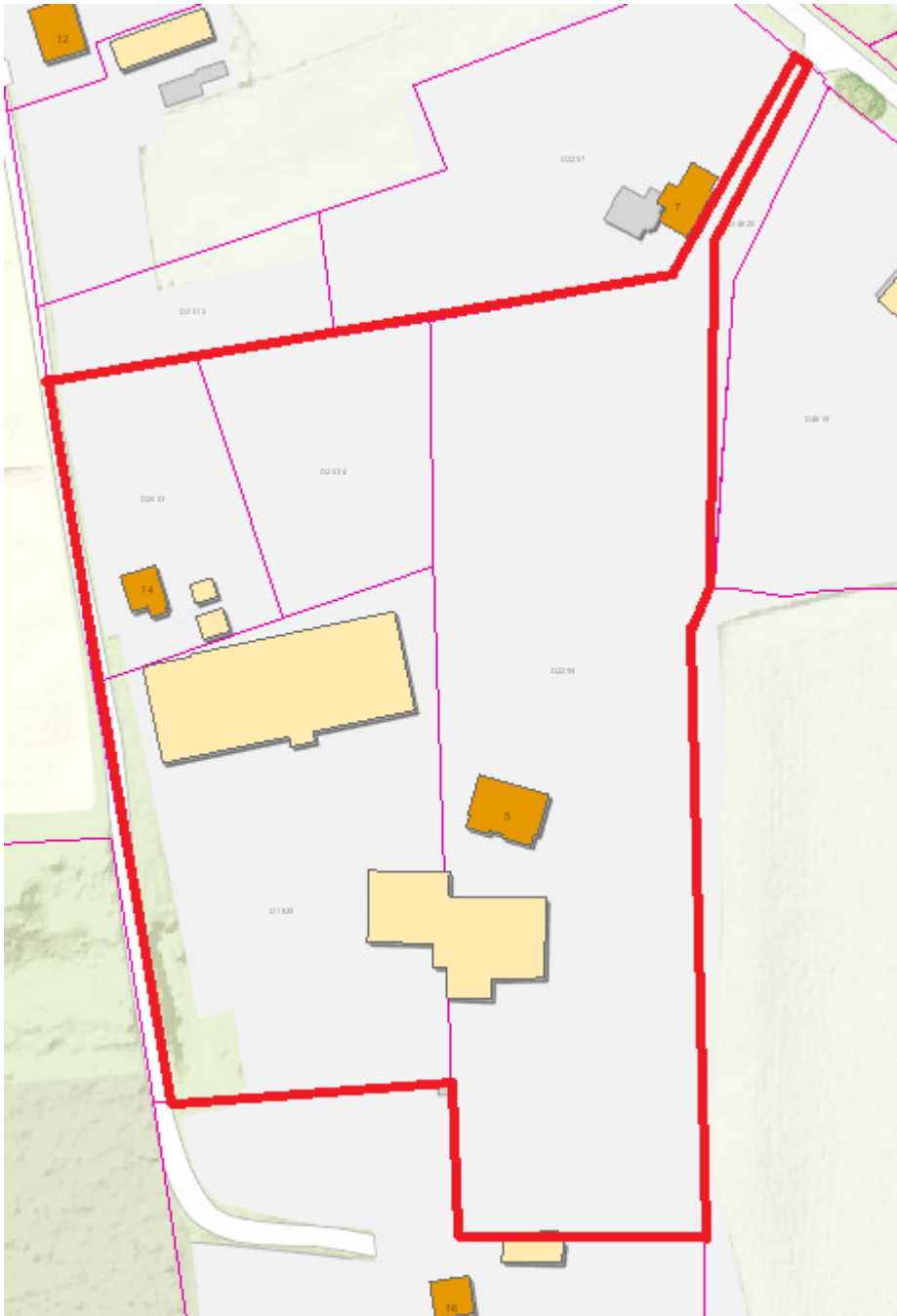
.....

Exploitant,
De heer Welling

.....

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

Bijlage 1. Exploitatiegebied Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

Bijlage 2a. Inrichtingsplan Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar

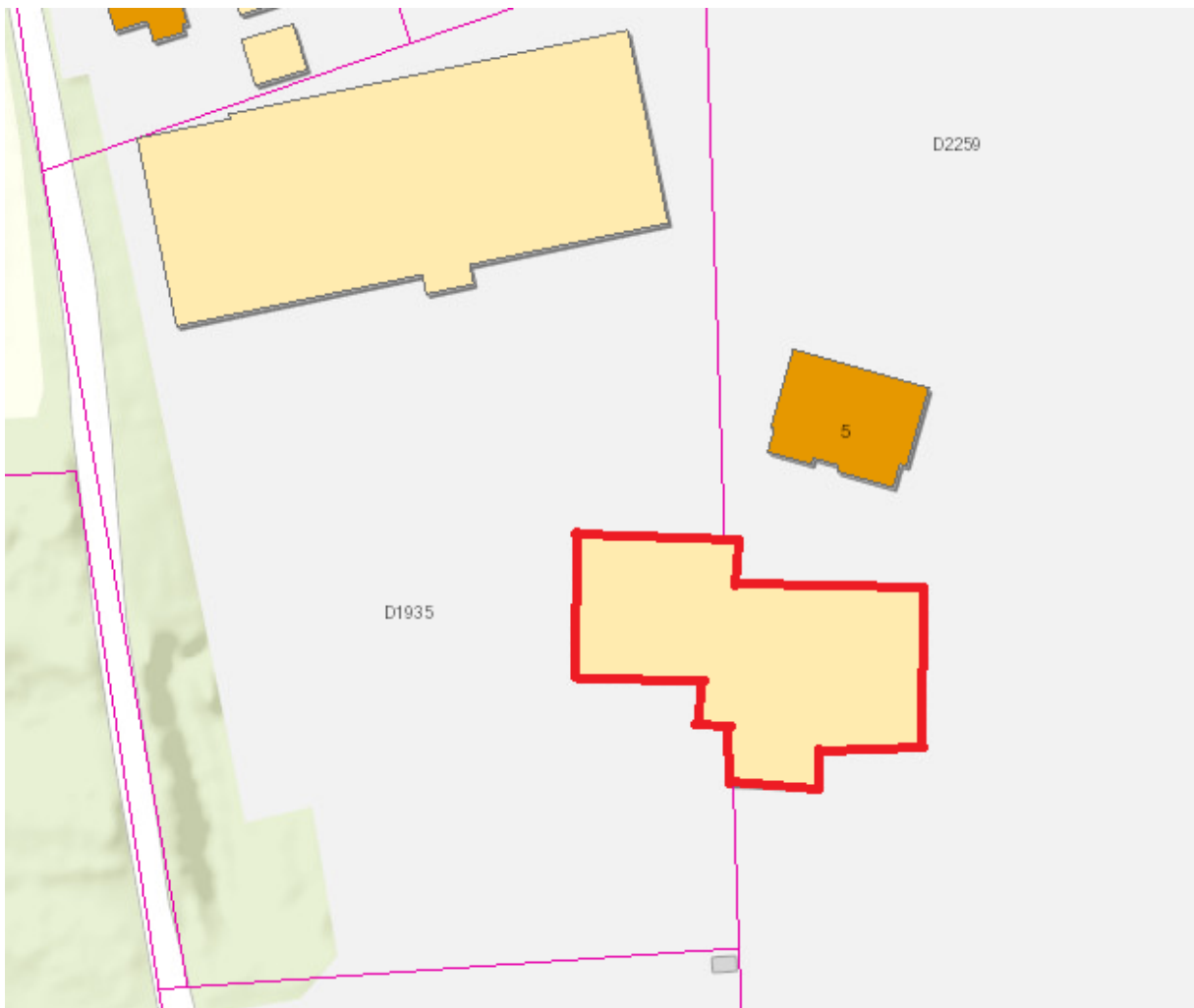
deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

Bijlage 2b. Ruimtelijke onderbouwing Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

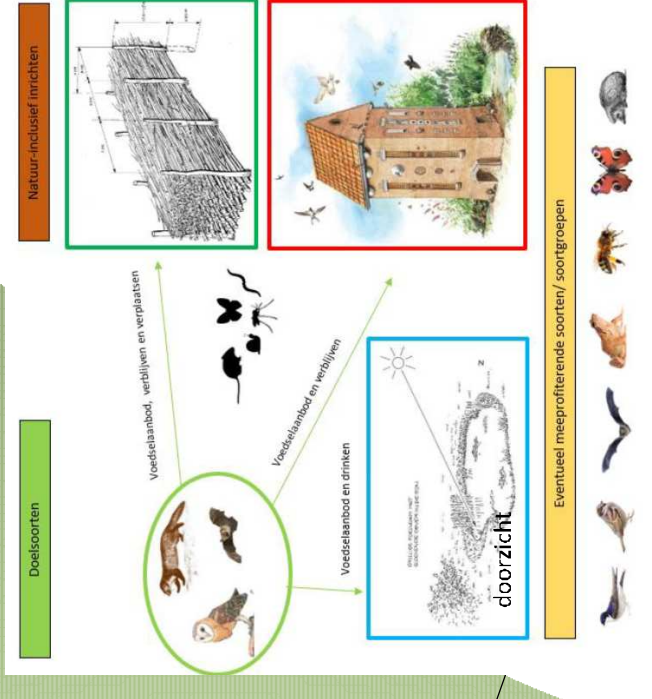
Bijlage 3. Overzicht te slopen bebouwing Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

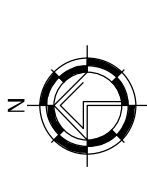
BEPLANTINGSPLAN

- A** aanplant singel
 Beplanting
 - Corylus Avelana
 - Quercus Robur
 - Salix Aurita
 - Rhamnus Frangula
 Plantverband: driehoekverband 3 plantrijen met een plantafstand van 1,5 meter (tussen planten en rijen) singel afschermen met raster ter voorkoming van vraat. infiltratievoorziening door openwaterberging met natuurvriendelijke oevers
- B**
- C** Aanplant solitair
 Aesculus Hippocastanum plantmaat 16-18 1 stuks
- D** Aanplant bomen
 Quercus Robur plantmaat 16-18 10 stuks
- E** Aanplant Bosblok
 Quercus Robur plantmaat 16-18 aantal 33 stuks
 Fagus Sylvatica plantmaat 16-18 aantal 28 stuks
- F** Winterharde struiken
 bestaande uit: Ilex aquifolium (hulst), Rubus tricolor (braam), Ribes nigrum (zwarte bes)
- G** Faunatoren
- H** Aanleg van takkenrillen
- I** Aanplant Bosblok
 Quercus Robur plantmaat 16-18 aantal 41 stuks
 Fagus Sylvatica plantmaat 16-18 aantal 20 stuks
 Ondergroei-beplanting (gedeelte) bestaande uit:
 - 30 stuks Corylus avellana (Hazelaar)
 - 50 stuks Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)
 - 20 stuks Viburnum opulus (Gelderse Roos)
- J** Aanplant bomen met ondergroei beplanting
 Quercus Robur plantmaat 16-18 12 stuks
 Ondergroei-beplanting bestaande uit:
 - 30 stuks Corylus avellana (Hazelaar)
 - 60 stuks Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)
 - 35 stuks Viburnum opulus (Gelderse Roos)



LEGENDA

- bestaande beplanting
- nieuwe beplanting
- bebouwing



PROJECT:
 gewenste situatie

OPDRACHTGEVER:
 Welling Pluimvee
 Biesterveldsweg 5
 7433 RD Schalkhaar

LOCATIE: Biesterveldsweg 5 Schalkhaar

Van Westreenen Adviseurs
 Anthonie Folkersstraat 1a
 3772 MP Barneveld
 T: (0342) 47 42 55
 F: (0342) 47 42 81
 E: info@vanwestreenen.nl

Varsseveldsweg 65d
 7131 JA Lichtenvoorde
 T: (0541) 37 97 37
 F: (0544) 37 83 64
 E: info@vanwestreenen.nl

SCHAAL: 1:1000
GETEKEND: TB
FORMAAT: A3
DATUM: 14-1-2021
WIJZIGING:

PROJECTNUMMER:
 OV-WELLING
 Blad 1 van 1

ONDERDEEL:
 situatie
 maten voor de uitvoering in het werk controleren



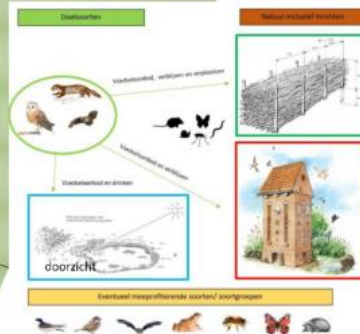
Van Westreenen

Adviseurs voor het buitengebied



BEPLANTINGSPLAN

- A** Aanplant singel
Beplanting
 - Corylus Avelana
 - Quercus Robur
 - Salix Aurita
 - Rhamnus FrangulaPlantverband: driehoekverband 3 plantrijen met een plantaafstand van 1,5 meter (tussen planten en rijen) singel afschermen met raster ter voorkoming van vraat.
- B** Infiltratievoorziening door openwaterberging met natuurvriendelijke oever
- C** Aanplant solitair
Aesculus-Hippocastanum plantmaat 16-18 1 stuks
- D** Aanplant bomen
Quercus Robur plantmaat 16-18 10 stuks
- E** Aanplant Bosblok
Quercus Robur plantmaat 16-18 aantal 33 stuks
Fagus Sylvatica plantmaat 16-18 aantal 28 stuks
- F** Winterharde struiken
bestaande uit Ilex aquifolium (huist), Rubus tricolor (braam), Ribes nigrum (zwarte bes)
- G** Faunatoren
- H** Aanleg van takkenrillen
- I** Aanplant Bosblok
Quercus Robur plantmaat 16-18 aantal 41 stuks
Fagus Sylvatica plantmaat 16-18 aantal 20 stuks
Ondergroei-beplanting (geheelteijk) bestaande uit:
 - 30 stuks Corylus avellana (Hazelaar)
 - 50 stuks Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)
 - 20 stuks Viburnum opulus (Gelderse Roos)
- J** Aanplant bomen met ondergroei-beplanting
Quercus Robur plantmaat 16-18 12 stuks
Ondergroei-beplanting bestaande uit:
 - 30 stuks Corylus avellana (Hazelaar)
 - 60 stuks Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)
 - 35 stuks Viburnum opulus (Gelderse Roos)



LEGENDA

- watergang
- bestaande beplanting
- nieuwe beplanting
- bebouwing



0m 50m



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BIESTERVELDSWEG 5 TE SCHALKHAAR

Auteur: E.T. (Ester) Haalboom, Van Westreenen BV
Datum: 19 januari 2021 (versie 4)



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Achtergrond, huidige situatie en toekomstige situatie plangebied.....	6
2.1	Achtergrond en huidige situatie plangebied.....	6
2.2	Waardebepaling huidige bedrijfswoning Waterdijk 14.....	6
2.2.1	Bouwkundige / bouwhistorische waarden.....	7
2.2.2	Cultuurhistorische waarden.....	8
2.3	Gewenste situatie.....	10
3	Bestemmingsplan.....	12
4	Provinciaal beleidskader.....	14
4.1	Omgevingsvisie Overijssel.....	14
4.2	Omgevingsverordening Overijssel.....	15
5	Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene omgeving.....	18
5.1	Samenvatting werkboek.....	18
5.1.1	Introductie.....	18
5.1.2	Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven.....	19
5.2	Planspecifieke uitwerking werkboek.....	19
5.2.1	Bepaling hoogte kwaliteitsprestaties.....	19
5.3	Basisinspanning.....	22
5.3.1	Landschapsonwikkelingsplan Deventer, Raalte, Olst-Wijhe.....	23
5.3.2	Planspecifieke uitwerking basisinspanning.....	23
5.4	Extra kwaliteitsprestaties.....	26
5.4.1	Inleiding.....	26
5.4.2	Doelsoorten.....	27
5.4.3	Maatregelen.....	27
6	Overige milieuaspecten.....	31
6.1	Bedrijven en milieuzonering.....	31
6.1.1	Inleiding.....	31
6.1.2	Richtafstanden bedrijfsactiviteiten.....	31
6.1.3	Omgevingstype plangebied.....	32
6.1.4	Toetsing woningen in de omgeving.....	32





6.2	Geluid	33
6.2.1	Inleiding	33
6.2.2	Akoestisch onderzoek & resultaten	33
6.2.3	Conclusie	33
6.3	Bodem	34
6.3.1	Historische gegevens plangebied	34
6.3.2	Conclusie	35
6.4	Archeologie	35
6.4.1	Archeologische waarden plangebied	35
6.4.2	De ingrepen	35
6.4.3	Conclusie	36
6.5	Ecologie	36
6.5.1	Quick-scan Flora & Fauna	36
6.5.2	AERIUS-berekening gewenste situatie	37
6.5.3	Conclusie	40
6.6	Water	40
6.6.1	Beleidskader	40
6.6.2	Watertoets	40
6.6.3	Grondwaterbescherming	41
6.6.4	Conclusie	43
6.7	Luchtkwaliteit	43
6.8	Externe veiligheid	44
7	Conclusie	45
8	Bijlagen	47



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, de heer B. Welling, exploiteert een opslag (tevens koelvriescel) van vleesproducten op de locatie Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar. Initiatiefnemer wenst zijn bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de opslag van de vleesproducten uit te breiden en de bestaande koelvriescel te vergroten. Om dit plan mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 17 oktober 2016 is voor onderhavig plan een principeverzoek ingediend (zaaknummer 293809). Het bevoegd gezag heeft naar aanleiding van dit principeverzoek destijds kenbaar heeft gemaakt dat het college heeft besloten geen medewerking aan het plan te verlenen. De belangrijkste motivatie hiervoor is dat het plan ruimtelijk tot een ongewenste situatie leidt: de huidige erfopzet en de compactheid van de bebouwing worden door het plan aangetast.

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij namens initiatiefnemer contact opgenomen met de gemeente Deventer om het ruimtelijke deel van het plan te bespreken. Op 24 mei 2017 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de heer van Westreenen en een aantal ambtenaren van de gemeente Deventer. In dit gesprek is aangegeven dat er toch medewerking aan het plan verleend kan worden, mits een goede landschappelijke inpassing wordt opgesteld. In november 2017 hebben wij derhalve de gemeente een nieuw voorstel doen toekomen. Ook in de beoordeling van dit voorstel zijn enkele opmerkingen naar voren gekomen en inmiddels verwerkt.

Hedendaags zijn we er toe gekomen dat een ruimtelijke procedure kan worden ingezet. Voorliggend document bevat een ruimtelijke onderbouwing voor de planontwikkeling op het perceel Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar. In deze onderbouwing zijn alle in het verleden gemaakte opmerkingen verwerkt en worden alle relevante onderwerpen besproken.

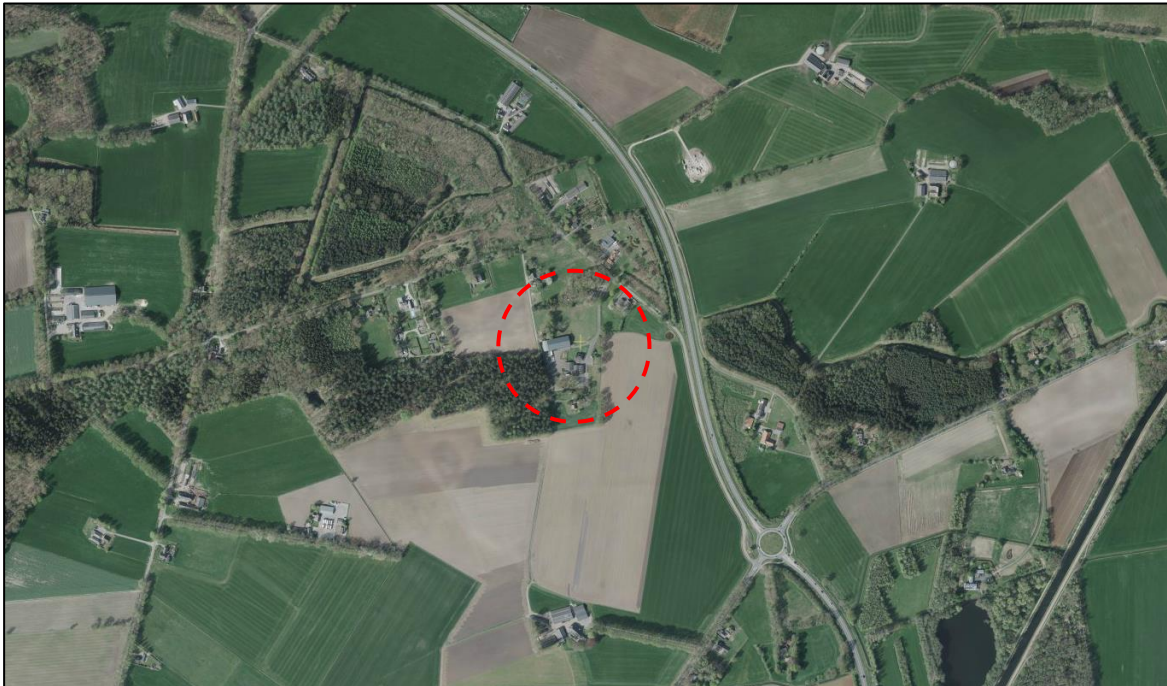
1.2 Ligging plangebied

De locatie Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar is kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie D, nrs. 1935, 2034 en 2259. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1,8 hectare en is gelegen ten noordoosten van de woonkern Schalkhaar. In de directe omgeving van het perceel zijn twee woningen gesitueerd: ten noordwesten de woning aan de Waterdijk 14 (de tweede bedrijfswoning van het bedrijf) en ten zuiden de woning aan de Waterdijk 16. Ten westen en noordwesten van het plangebied is een natuur- / bosgebied gelegen. De verdere omgeving van het plangebied bestaat uit agrarische gronden en enkele verspreid liggende woningen. Ten oosten van het plangebied ligt de provinciale weg N348, de Weg door Zuid-Salland.





VanWestreenen
Adviseurs voor het buitengebied



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving



Figuur 2: Luchtfoto plangebied in vogelvlucht

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk drie bevat een toetsing van het plan aan het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan enkele beleidsstukken.

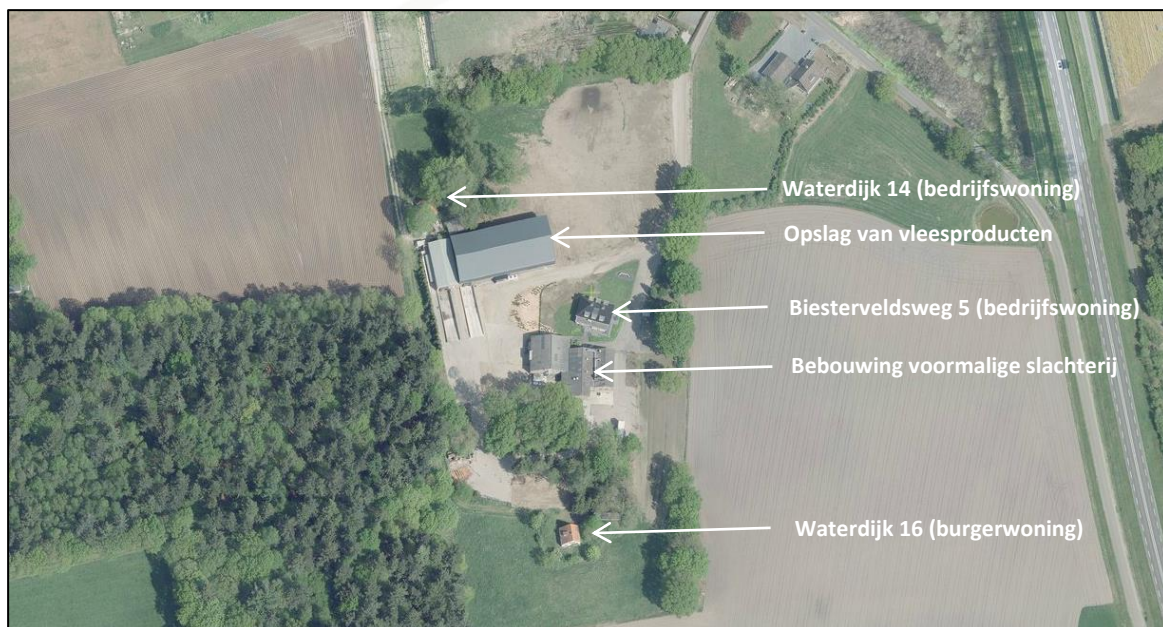


2 Achtergrond, huidige situatie en toekomstige situatie plangebied

2.1 Achtergrond en huidige situatie plangebied

Op de locatie Biesterveldsweg 5 werd tot circa 8 jaar geleden een gemengd agrarisch bedrijf met een slachterij geëxploiteerd. De dieren werden op de locatie afgemest en uiteindelijk in de slachterij op het perceel geslacht. Het vlees werd verwerkt en verkocht aan derden. Ten behoeve van de slachterij werd in 1999 een opslag (koelvriescel) voor vleesproducten gerealiseerd van circa 1.070 m². Hierdoor kon het bedrijf zelf haar vleesproducten opslaan en hoefden deze niet meer direct getransporteerd te worden naar derden. In de koelvriescel werden door de jaren heen ook steeds meer vleesproducten van derden opgeslagen. In 2011 zijn de agrarische activiteiten op het perceel beëindigd en is de slachterij gesloten. De slachterij was te kleinschalig om een verdienmodel te halen uit het slachten van dieren van derden. De opslag van vleesproducten van derden is wel in stand gebleven en doorontwikkeld tot het bedrijf zoals deze nu op de locatie geëxploiteerd wordt. De bedrijfsgebouwen ten behoeve van de voormalige slachterij hebben hun functie verloren en zijn niet meer in gebruik.

Rondom het plangebied zijn twee locaties gesitueerd welke onderdeel uitmaken van hetzelfde erfensemble. Op de locatie ten noordwesten van het perceel met adres Waterdijk 14 is een bedrijfswoning gesitueerd, behorende bij het bedrijf van initiatiefnemer. Op de locatie Waterdijk 16 is een burgerwoning gesitueerd. Beide woningen zijn bereikbaar via een onverharde in- / uitrit aan de westzijde van het plangebied.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied met daarin aangegeven (voormalige) functies bebouwing

2.2 Waardebepaling huidige bedrijfswoning Waterdijk 14

Voor de bedrijfswoning per adres Waterdijk 14 heeft initiatiefnemer een bouwhistorische verkenning / waardebeoordeling en cultuurhistorische beoordeling uit laten voeren. De rapporten hiervan zijn opgesteld door Peters Bouwkundig Adviesbureau uit Milsbeek en opgenomen als bijlage bij dit document.

Onderstaand is hiervan een samenvatting opgenomen.



2.2.1 Bouwkundige / bouwhistorische waarden

De bedrijfswoning is gebouwd in circa 1935. Onderstaand zijn de relevante architectonische, kunsthistorische en stedenbouwkundige waarden van de woning bepaald, evenals de ensemble waarde, gaafheid, herkenbaarheid en zeldzaamheid van het object.

Architectuur- en Kunsthistorische waarde:

1. De verschijningsvorm is niet beeldbepalend als bouwstijl, bouwtrant en typologie.
2. Verschillende bouwaanvragen voor diezelfde locatie zijn door diverse tekenaars vervaardigd.
3. De verhoudingen van de verschijningsvorm passen goed in het landschap en geven een evenwichtig beeld vanuit de diverse benaderingen. De in de directe nabijheid van het object gelegen vriescellen zijn een ernstige storende factor in geval de begroeiing vrij is van bladeren.
4. De toegepaste materialen en de verwerking daarvan geven geen aanleiding om daaraan bijzonder eigenschappen aan toe te kennen.
5. In de directe nabijheid van het object zijn geen kunstuitingen aanwezig.

Stedenbouwkundige en ensemble waarde, belang van het pand

1. Het object maakt deel uit van een landelijke structuur welke zich manifesteert in de onderlinge verbanden en verhoudingen van de wegen.
2. De woning ligt in een gebied welke in het verleden deel uit maakte van een landgoed (Frieswijk)
3. De situering kan als bijzonder gewaardeerd worden in relatie met de ligging van het object op de kavel.
4. Het object is niet meer als zodanig als solitair te kwalificeren. De belangrijkste reden daarvan is dat het in optisch zin wordt "weggedrukt" door de hoogbouw welke in de directe nabijheid van het object manifest aanwezig is.

Gaafheid en herkenbaarheid

1. De gaafheid van de architectonische verschijningsvorm is niet bijzonder. Behoudens het siermetselwerk boven de gevelopeningen in de voorgevel zijn er geen detailkenmerken aan te wijzen waaruit zou blijken dat het nabij een gemiddeld waardering zou kunnen komen.
2. De herkenbaarheid van het object wordt teniet gedaan door de kolossale bebouwing in de onmiddellijke nabijheid van het object. In die zin is er geen herkenbaarheid aan toe te kennen.
3. Door het ontbreken van detailkenmerken zijn geen redenen te noemen waaruit zou blijken dat de architectonische waarde in de buurt van een gemiddelde komen.

Zeldzaamheid

1. Het object is niet aan te merken als een bouwwerk welke zeldzaam is. In het buitengebied zijn meerdere vergelijkbare objecten.
2. Het object is niet te kwalificeren als een bouwwerk waaraan een uitzonderlijk belang kan worden ontleent in relatie met de waardering van alle beoordelingsfactoren.

Gelet op de algemene beginselen van een brede waardering voor het bepalen of een bouwwerk behoudens waardig is komt primair tot uiting dat er voor dit object daarvoor geen titel is op te voeren. De belangrijkste motivatie daarvoor is de sobere bouwstijl in relatie met het verdrongen karakter als gevolg van de bebouwing pal naast het object. Verder wordt opgemerkt dat de verschijningsvorm in beginsel zou





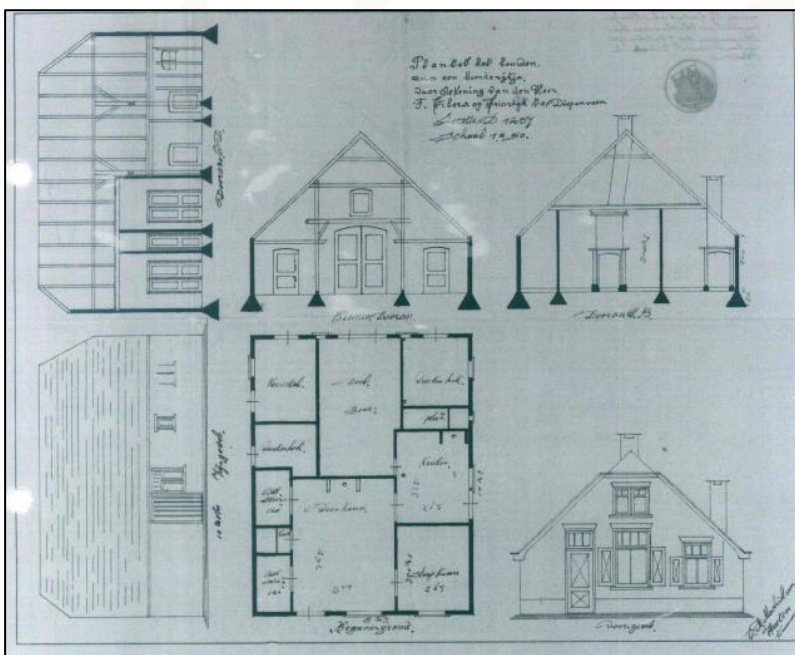
passen bij een keuterijtje maar de toegepaste materialen, de verwerking daarvan en de detailleringen zijn juist niet in overstemming met het karakter van een keuterijtje.



Figuur 4: Visualisatie bedrijfswoning Waterdijk 14

2.2.2 Cultuurhistorische waarden

De bedrijfswoning is gebouwd in circa 1935 als boerderijtje op Frieswijk te Diepenheem. Op de bouwtekening van de voormalige boerderij zijn duidelijk zandlopers op de luiken te zien, welke er veelal op duidt dat een boerderijtje deel uitmaakte van een landgoed, in dit geval zou dat gaan om landgoed Frieswijk. De kenmerkende eigenschap van de luiken met daarop een zandloper is op de huidige woning niet meer traceerbaar. Ook op de bouwtekening van de huidige woning zijn geen luiken ingetekend.



Figuur 5: Tekening boerderijtje



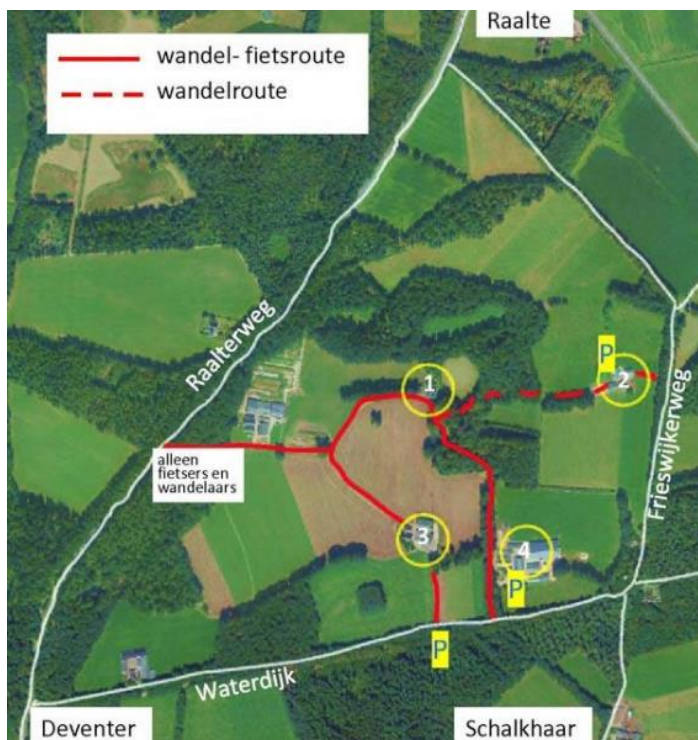


VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied

Landgoed Frieswijk is een particulier landgoed van circa 150 hectare, bij de buurtschap Frieswijk. Het nu niet meer aanwezige landhuis was een havezate. Opmerkelijk is dat op het hoofdgebouw niet de bekende zandloper is geschilderd. Het laatste landhuis, gebouwd in 1775, werd in 1936 afgebroken. Op het landgoed zijn in de huidige situatie nog het koetshuis, de tuinmanswoning, het huis van de jachtopziener en een vijftal boerderijen aanwezig, herkenbaar aan hun blauw met witte luiken. Verder zijn nog op verschillende plaatsen delen van landweren aanwezig. Het landgoed Frieswijk is in het verleden een zeer belangrijk gegeven geweest in de sociale omgeving ten noorden van Deventer. Het landgoed was behalve een belangrijke werkgever ook een niet weg te denken verpachter van landbouwgronden met daarop aan het landgoed toebehorende boerderijen. Het beleid van de landheer heeft ongetwijfeld invloed gehad op de huidige waarneembare beleving rondom het landgoed. Die beleving is op een aantal plaatsen nog aanwezig in de vorm van karakteristieke boerderijen, weilanden en bebossing.

Het landschappelijke gebied rondom de Waterdijk is een aantrekkelijk coulisselandschap. Het wordt afgewisseld door houtwallen, weiden en eeuwenoude verbindingsspaden. Het is tegenwoordig een geliefd wandel en fietsgebied, wat aanleiding was om hiervan een kaart uit te brengen. Het perceel Waterdijk 14 komt hier niet op voor.



Figuur 6: Kaart met wandel- en fietsroute landgoed

De nog zichtbare delen van het landgoed Frieswijk betreffen op zich een behoudens waardig gebied. Met name de nog aanwezige opstallen, welke voorheen deel uitmaakte van het landgoed, vormen als zodanig voor de gemiddelde passant een herkenbare relatie met het landgoed. Diezelfde kwalificatie kan ook worden toegekend aan de verkaveling en de inrichting van het gebied. De samenhang met hoofdwegen en verbindingswegen afgewisseld met akkerbouw en weiland en dat afgewisseld door bossen en houtwallen geven een prachtig beeld van het buitengebied.



De aanwezigheid van het boerderijtje Waterdijk 14 past in dat beeld maar vormt geen beeldbepalend geheel. Die slechte waardering komt voornamelijk voor rekening van de bedrijfsgebouwen in de onmiddellijke nabijheid van het boerderijtje. Door die dominante bebouwing is het coulisselandschap voor dat deel van de Waterdijk onherstelbaar verstoord.

2.3 Gewenste situatie

Zoals reeds beschreven was vroeger op de locatie sprake van meerdere bedrijfsactiviteiten. Er werden dieren gehouden, deze werden ter plaatse geslacht en het vlees kon ook nog ter plaatse worden gekoeld. Tegenwoordig wordt alle omzet uit één activiteit gehaald, namelijk het opslaan van vleesproducten. Door de bedrijfsvoering van deze opslag te optimaliseren kon hier een prima inkomen uitgehaald worden. Initiatiefnemer merkt echter een groei in de vraag naar de opslag van vleesproducten en wenst daarom de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de opslag van vleesproducten uit te breiden en daartoe het erf te transformeren. In reactie op de toenemende vraag naar het opslaan en koelen van vleesproducten is cliënt voornemens om de bestaande koelvriescel te vergroten. De gewenste uitbreiding bestaat uit een vergelijkbaar bouwwerk als de bestaande koelvriescel. Cliënt is voornemens het bestaande gebouw te spiegelen ten noorden van het bestaande bouwvolume.

Op de uitbreidingslocatie is in de huidige situatie één van de bestaande bedrijfswoningen (p.a. Waterdijk 14) gesitueerd. Uit de bouwkundige en cultuurhistorische waardebepaling van de bedrijfswoning is gebleken dat deze door haar sobere bouwstijl in relatie met het verdrongen karakter als gevolg van de bebouwing pal naast het object niet als behoudens waardig aan is te merken. Sloop van de bedrijfswoning biedt juist kansen om het omliggende coulisselandschap te herstellen door de groenvoorziening rondom de bedrijfsgebouwen op een evenwichtige manier aan te passen. Het eindadvies van het onderzoek luidt dat, na sloop van Waterdijk 14, door nieuwe, voor die streek geëigende aanplant, een verantwoorde blijvende compensatie kan worden gerealiseerd. Het inwisselen van het eenvoudig, en uit bouwhistorische oogpunt onbelangrijk gebouwtje, voor een goed doordachte landschappelijke inpassing kan de als positief ervaren sfeer in het gebied verstevigen. Derhalve wordt de woning in dit plan ingewisseld voor een extra landschappelijke inpassing.

Ter compensatie van het uitbreidingsplan worden de bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van de voormalige slachterij van het perceel verwijderd. Deze staat namelijk leeg en is niet herbruikbaar voor de huidige bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer. Door hergebruik van deze meters ter plaatse ontstaat een kans om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te versterken. Naast de her-inzet van de meters wordt het perceel tevens landschappelijk ingepast met een basisinspanning en extra kwaliteitsprestaties. Er wordt bijvoorbeeld een extra ecologische bijdrage geleverd in de vorm van een rillentak, faunatoren, een natuurvriendelijke poel en een extra bosschage met onderbegroeiing. Een deel van de destijds als bestaand aangewezen beplanting is door de jaren heen van het perceel verdwenen. Deze bomen worden terug aangeplant ter plaatse van de voormalige slachterij.

Voor bezoekers blijft het bedrijfserf in de gewenste situatie enkel toegankelijk via een zijweg vanaf de Biesterveldsweg. Deze zijweg splitst zich op het perceel in twee in- / uitritten richting het bedrijfspand. De in- / uitritten tot het bedrijfspand zijn middels een elektronisch hek afsluitbaar. De bedrijfswoning is dan wel toegankelijk. Hierdoor ontstaat er een privé-erf rondom de bedrijfswoning, maar vormt de bedrijfswoning ruimtelijk gezien toch een onderdeel van het gehele bedrijfserf. De parkeerplaats voor de





VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied

bewoners van de bedrijfswoning bevindt zich op het privé-erf, ten westen van de bedrijfswoning. Hier is ook een hondenkennel gesitueerd. Ten zuiden van de bedrijfswoning is een privaat pad aanwezig, ontoegankelijk voor auto's en vrachtverkeer. Om het bedrijfserf compacter te maken wordt een deel van de verharding verwijderd en vervangen door beplanting. De overige verharding moet behouden blijven voor het manoeuvreren en laden / lossen van vrachtwagens.

Een visualisatie van het plan is weergegeven in onderstaand figuur. Het plan wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 4, aan de hand van het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.



Figuur 7: Visualisatie gewenste situatie



3 Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het regime van het bestemmingsplan 'Biesterveldsweg 5', zoals vastgesteld door de gemeente Deventer op 15 januari 2014. De gronden hebben deels de bestemming 'Bedrijf', deels de bestemming 'Natuur' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.

De twee vlakken met de bestemming 'Bedrijf' zijn middels een koppelteken aan elkaar verbonden en kennen beide de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel koel/vriesproducten'. Binnen de zuidoostelijke bedrijfsbestemming is een bouwvlak ingetekend met de maatvoeringen 'maximum aantal wooneenheden: 2' en 'maximum bebouwd oppervlak: 4000 m²'. Binnen de noordwestelijke bedrijfsbestemming is tevens een bouwvlak ingetekend. Ter plaatse van het middels de figuur 'relatie' gekoppelde bouwvlak is maximaal 2.000 m² aan bebouwing toegestaan.

De zuidoostelijke gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – 1'. Alle gronden kennen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waterstaat – Intrekgebied'. Het plangebied is gesitueerd binnen de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel koel/vriesproducten'. De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing moet passend zijn binnen de middels ene maatvoeringsaanduiding 'maximale bebouwing' aangegeven toegelaten oppervlakte aan bebouwing. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van 750 m³, tenzij middels een maatvoeringsaanduiding anders aangegeven. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag maximaal 100 m² bedragen.

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

De voor 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' aangewezen gronden zijn binnen het plangebied bestemd voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen).

De voor 'Waarde – Landschap – 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten de openheid en het reliëf.

De voor 'Waarde – Archeologie – 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde.

De voor 'Waterstaat – Intrekgebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.





VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied



Figuur 8: Plankaart vigerende bestemmingsplannen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Cliënt wenst een bedrijfsgebouw op te richten op gronden die in de huidige situatie een agrarische bestemming kennen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken dienen de gekoppelde bedrijfsbestemmingsvlakken te worden vervormt. In het bestemmingsplan zijn hiervoor geen mogelijkheden opgenomen. Het bestemmingsplan dient derhalve te worden herzien. In voorliggend document wordt het plan getoetst aan het geldende beleid en een goede ruimtelijke ordening.



4 Provinciaal beleidskader

4.1 Omgevingsvisie Overijssel

Op 26 februari 2019 is door de provincie Overijssel de geconsolideerde versie van haar Omgevingsvisie gepubliceerd. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit zijn de rode draad in de visie voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. In het kader van de visie is een uitvoeringsmodel gemaakt. De beleidsambities zijn daarin verwoord in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedsspecifieke bedrijfskeuzes (Of?)

Het perceel is gesitueerd binnen een grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied. Er worden derhalve geen ontwikkelingen toegestaan met risico's op grondwaterverontreiniging.

Ontwikkelingsperspectieven (Waar?)

Het plangebied is gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In dit gebied staat de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- Continu en beleefbaar watersysteem

De ontwikkelingsmogelijkheden worden verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorie, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Gebiedskenmerken (Hoe?)

Dekzandvlakte en ruggen

Het plangebied is gelegen op de dekzandvlakte en ruggen. Het landschap kent wintereikenbossen op de hoogste delen en berken-zomereikenbossen en elzen-eikenbossen in de lagere delen. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten, en door de richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Jong heide- en broekontginningslandschap

Het bijbehorende landschapstype is het jong heide- en broekontginningslandschap. Hier wordt gestreefd om de ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechte lijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Verspreide bebouwing

Het gebied heeft verspreide bebouwing. Er wordt gestreefd om de erven opnieuw te verbinden met het landschap. Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant



en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats, overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Informele trage netwerk

Binnen het plangebied zijn geen wandelpaden en fietspaden aanwezig. Het perceel is gesitueerd aan het einde van een doodlopende weg.

Toetsing

Het plan voorziet in een versterking van het kleinschalige mixlandschap. In de huidige situatie zijn op het perceel Biesterveldsweg 5a een opslaggebouw voor vleesproducten en bebouwing ten behoeve van een voormalige slachterij aanwezig. De activiteiten met betrekking tot de slachterij zijn echter beëindigd en dit deel van de bebouwing staat derhalve leeg. Deze zijn bouwkundig in slechte staat en niet geschikt voor het opslaan van vleesproducten. Leegstand levert bedrijfseconomisch niets op en zorgt voor verloedering op het perceel. Initiatiefnemer wenst deze meters daarom te verplaatsen en te gebruiken voor de overgebleven bedrijfsactiviteit, de opslag van vleesproducten. Bestaande bebouwing wordt derhalve ingezet voor een reeds bestaande en winstgevende economische functie. Met de uitbreiding wordt de continuïteit en het voortbestaan van het bedrijf ook voor de toekomst gewaarborgd.

Het bedrijf heeft een agrarisch-gerelateerde functie en past hiermee goed binnen het mixlandschap. Met het plan wordt ingezet op het vergroten van de zichtbaarheid en beleefbaar van het mooie afwisselende landschap ter plaatse met haar afwisseling in open en gesloten gebieden. De ontwikkeling is dan ook verbonden met het behoud en de versterking van bestaande elementen. Er wordt ingezet op het versterken van de ter plaatse aanwezige bosstrook en waterlopen. Er wordt gestreefd naar het landschappelijk en ecologisch verbinden van het erf met de omliggende landschapselementen en het onderscheid tussen het voor- en achtererf wordt versterkt. De ontwikkeling brengt daarnaast geen risico's op grondwaterverontreiniging met zich mee. Het plan is derhalve in lijn met het 'of, waar en hoe' principe uit de omgevingsvisie.

4.2 Omgevingsverordening Overijssel

In de Omgevingsverordening Overijssel zijn een aantal artikelen opgenomen met betrekking tot uitbreidingen van bestaande functies.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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



- a. dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- b. dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing

In de huidige situatie zijn op het perceel Biesterveldsweg 5a een opslaggebouw voor vleesproducten en bebouwing ten behoeve van een voormalige slachterij aanwezig. De activiteiten met betrekking tot de slachterij zijn beëindigd. De gebouwen ten behoeve van de slachterij staan derhalve leeg. Deze zijn bouwkundig in slechte staat en niet geschikt voor het opslaan van vleesproducten. Initiatiefnemer wenst deze meters derhalve te verplaatsen compact bij de bestaande opslaghal. Initiatiefnemer wenst echter meer meters terug te bouwen dan wordt sloopt. Dit wordt gecompenseerd door het realiseren van een extra kwaliteitsimpuls conform het KGO beleid. Ten behoeve van het plan dient een deel van het bestemmingsvlak ter plaatse van de voormalige slachterij te worden verplaatst. Qua oppervlakte neemt het bedrijfsbestemmingsvlak niet toe en wordt er derhalve geen extra ruimtebeslag gelegd op de Groene Omgeving. Er hoeft derhalve geen gebruik gemaakt te worden van dit artikel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:
 - a. er sprake is sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en
 - b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.
6. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken normerende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze normerende uitspraken.
7. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken richtinggevende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze richtinggevende uitspraken.
8. Van normerende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 6 mag gemotiveerd worden afgeweken wanneer:
 - a. er sprake is van zwaarwegende sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen en



- b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken.
9. Van richtinggevende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 7 mag worden afgeweken mits voldoende gemotiveerd is dat de kwaliteitsambitie zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken in gelijke mate gerealiseerd wordt.

Toetsing

Nieuwe ontwikkelingen worden gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor het geldende bestemmingsplan moet worden aangepast, uitgewerkt of gewijzigd voordat daaraan medewerking kan worden verleend. Hier is in onderhavig plan sprake van. Middels het plan wordt echter een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Bij de herinrichting is rekening gehouden met de karakteristieken en het landschapstype ter plaatse. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk vijf.

De ontwikkeling past daarnaast binnen het ontwikkelingsperspectief dat de provincie Overijssel voor het gebied voor ogen heeft. Tevens wordt toepassing gegeven aan het Uitvoeringsmodel en de Catalogus Gebiedskenmerken zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

1. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.
2. Lid 1 is niet van toepassing op de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven en op zelfstandige opstelling van zonnepanelen.
3. In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Toetsing

Dit artikel is van toepassing om grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen of het hier inderdaad om een grootschalige uitbreiding gaat. Reeds is overeengekomen om wel het KGO beleid te doorlopen. Hier wordt in het volgende hoofdstuk gehoor aan gegeven. Leegstand van een aantal bedrijfsgebouwen op het perceel levert bedrijfseconomisch niets op en zorgt voor verloedering. Initiatiefnemer wenst deze meters daarom te verplaatsen en te gebruiken voor de overgebleven bedrijfsactiviteit, de opslag van vleesproducten. Bestaande bebouwing wordt derhalve ingezet voor een reeds bestaande en winstgevende economische functie. Met de uitbreiding wordt de continuïteit en het voortbestaan van het bedrijf ook voor de toekomst gewaarborgd. Tevens zal uit het document blijken dat de bestaande ecologische en landschappelijke waarden in het plangebied voldoende worden gecompenseerd en versterkt. Het plangebied is niet gesitueerd binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water.



5 Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

5.1 Samenvatting werkboek

5.1.1 Introductie

De Provincie Overijssel heeft in samenwerking met diverse gemeenten het 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' opgesteld (september 2010). Het werkboek is een vertaling van de Omgevingsvisie Overijssel (zoals vastgesteld in juli 2009) en vormt een handleiding voor het toepassen van ruimtelijke kwaliteitsprincipes in de praktijk van de ruimtelijke ordening in Overijssel.

Uitgangspunt voor het werkboek zijn twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel:

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

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinpassing in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Dat kan tot uitdrukking komen in de landschapselementen, maar bijvoorbeeld ook in een aanpassing van de ontsluiting en / of in nadere eisen voor vorm, omvang en situering van gebouwen. Indien met kwaliteitsprestaties op het 'eigen erf' het evenwicht niet bereikt kan worden, zijn er aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nodig en is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Dit geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

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

De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. Er kan hierbij gedacht worden aan de volgende aspecten:

- Vanuit de functie zelf:
 - Sociaal maatschappelijk;
 - Bijdrage aan gebiedskwaliteiten en –doelstellingen.
- Extra kwaliteitsinvesteringen op de locatie zelf:
 - Aangepast ontwerp op basis van gebiedskenmerken;
 - Sanering landschapsontsierende opstallen;
 - Investeringen voor beheer op langere termijn.
- Kwaliteitsinvesteringen in de omgeving:
 - Landschap (patronen, elementen, reliëf, etc.);
 - Cultuurhistorie en archeologie (behoud, herstel);
 - Natuur en bos;



- Recreatie kwaliteitsverbetering;
- Waterdoelstellingen – kwaliteit / kwantiteit;
- Sanering landschapsontsierende opstallen / functies;
- Investerings voor beheer op langere termijn.

Het werkboek geeft enkel inzicht in hoe een functie ingepast kan worden en welke mogelijkheden er zijn om ruimtelijke kwaliteit in de omgeving te verbeteren. Vanuit een visie op de ontwikkeling van gebiedskenmerken, bijvoorbeeld een landschapsontwikkelingsplan, is richting te geven aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Voor een aantal categorieën van ontwikkelingen is een samenvatting gemaakt in de vorm van een module met criteria en aandachtspunten die helpen bij het vinden van een goede balans.

5.1.2 Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven

In hoofdstuk 9 van het werkboek zijn een aantal categorieën en referenties voor praktijksituaties beschreven, waaronder de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. De gemeente heeft voor deze categorie als doel om ruimte te bieden voor bedrijfsontwikkeling die past in haar omgeving en bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit in het buitengebied. Niet-agrarische bedrijvigheid is meestal te beoordelen als gebiedsvreemd, omdat zij niet aan de groene omgeving gebonden is en primair thuishoort in het stedelijk gebied. De in te zetten kwaliteitsprestaties zijn afhankelijk van de gebiedskenmerken en het type, de schaal en de impact van het bedrijf. Sociaaleconomische redenen en behoefte moeten aanwezig zijn voor het toestaan van de uitbreiding. Daarnaast moet verplaatsing onhaalbaar zijn.

Voorbeelden van kwaliteitsprestaties zijn:

- Investerings in landschap, natuur, cultuurhistorisch e.d. in de omgeving van de eigen locatie;
- Kwaliteitsverbetering van het totale bedrijfsterrein en aangepaste situering en vormgeving van gebouwen passend bij gebiedskenmerken.

Er dient een ruimtelijk kwaliteitsplan te worden opgesteld. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties is maatwerk mogelijk. De impact van de ontwikkeling is van invloed op de wijze van uitvoering en de hoogte van de kwaliteitsprestaties. De toename van de grondwaarde en de besparing op kosten kunnen als maatstaf dienen voor investeringen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

5.2 Planspecifieke uitwerking werkboek

5.2.1 Bepaling hoogte kwaliteitsprestaties

Onderhavig plan voorziet in de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf. Derhalve dient in ieder geval een basisinspanning te worden geleverd, mogelijk aangevuld met extra kwaliteitsprestaties. Voor het bepalen van de mate van aanvullende kwaliteitsprestaties voor het perceel van initiatiefnemer zijn de drie variabelen uit paragraaf 4.1.1 geëvalueerd voor onderhavig plan.





1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?

De ontwikkeling van de opslag voor vleesproducten is in principe gebiedsvreemd. Het bedrijf is namelijk niet aan de groene omgeving gebonden. Het bedrijf heeft echter wel duidelijke connecties met het agrarisch landschap. De activiteit is overgebleven als onderdeel van een voormalig **agrarisch bedrijf met slachterij** en staat nog steeds nauw in verband met de agrarische sector: het vlees dat wordt geproduceerd op agrarische bedrijven van derden wordt op het perceel van initiatiefnemer opgeslagen in een koelvriescel.

2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?

De omvang van de uitbreiding en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing kan als criterium worden gebruikt om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Het bedrijfsgebouw dat gebruikt wordt ten behoeve van de opslag van vleesproducten heeft in de huidige situatie een oppervlakte van circa 1.070 m². Cliënt wenst deze oppervlakte te verdubbelen tot 2.140 m². Ter compensatie zal de nog aanwezige bebouwing van de voormalige slachterij (circa 750 m²) gesloopt worden. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen op het perceel wordt derhalve vergroot met 17,6%.

De bedrijfsbebouwing wordt in de gewenste situatie compacter gesitueerd. De bedrijfsbestemming en het bouwvlak ter hoogte van de voormalige slachterij worden verplaatst naar de locatie van de geplande uitbreiding. Ook wordt het aantal bedrijfsgebouwen gereduceerd tot één en derhalve geconcentreerd op één plek. In de gewenste situatie zal het nieuwe bedrijfsgebouw middels toepassing van specifiek gekozen kleuren en materialen grotendeels in de omgeving opgaan. Onderstaand zijn een aantal visualisaties van de huidige en gewenste situatie weergegeven welke dit laten zien. Hieruit blijkt dat de impact van de ontwikkeling op de omgeving (o.a. middels de nieuwe aanplant) nihil is.



Figuur 9: Huidige situatie vanaf perceel Waterdijk 4.



Figuur 10: Gewenste situatie vanaf perceel Waterdijk 4. Door een bruine kleur stenen gevel en een donkerkleurig dak gaat het bedrijfsgebouw op in het landschap.





VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied



Figuur 11: Huidige situatie vanaf westzijde plangebied (vogelvlucht).



Figuur 12: Gewenste situatie vanaf westzijde plangebied (vogelvlucht) waarbij de tweede bedrijfswoning van het perceel is verwijderd en een nieuw bedrijfsgebouw aan het erf is toegevoegd.



Figuur 13: Huidige situatie vanaf ten oosten gelegen maisveld.



Figuur 14: Gewenste situatie vanaf ten oosten gelegen maisveld waarbij bedrijfsbebouwing ten behoeve van voormalige slachterij van het perceel verwijderd en hiervoor in de plaats een bosschage is terug geplant.





Figuur 15: Huidige situatie vanaf oostzijde plangebied (vogelvlucht).



Figuur 16: Gewenste situatie vanaf oostzijde plangebied (vogelvlucht) waarbij de bedrijfsbebouwing ten behoeve van voormalige slachterij van het perceel verwijderd en hiervoor in de plaats een bosschage is terug geplant.

3. Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

De uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw dient voornamelijk het eigen belang. Daarnaast wordt middels het plan extra werkgelegenheid op het perceel gecreëerd. Dit laatste kan worden aangemerkt als een algemeen economisch belang, maar geen maatschappelijk belang.

Conclusie

In onderhavig plan is sprake van een uitbreiding van een bestaand bedrijf. Voor uitbreidingen is de ruimtelijke inpassing afhankelijk van de gebiedskenmerken en het type, de schaal en de impact van het bedrijf. In de gewenste situatie wordt de bebouwing compacter gesitueerd en vindt er enkel vervorming van het bouwvlak plaats. Omdat de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen op het perceel toeneemt met 17,6%, wordt er naast een basisinspanning tevens ingezet op aanvullende kwaliteitsprestaties.

5.3 Basisinspanning

Voor het plan is allereerst een basisinspanning uitgewerkt. Voor deze basisinspanning is als basis het landschapontwikkelingsplan Deventer, Raalte, Olst-Wijhe (verder: LOP) genomen. In paragraaf 5.3.1 zijn de onderdelen uit het LOP beschreven die van toepassing zijn voor het plangebied. In paragraaf 5.3.2 zijn deze onderdelen uitgewerkt in een basisinpassing ten behoeve van het plan.



5.3.1 Landschapontwikkelingsplan Deventer, Raalte, Olst-Wijhe

5.3.1.1 Introductie

In september 2008 hebben de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe een visie opgesteld voor de landschappelijke ontwikkeling van het Salland. Vanuit deze visie wordt duidelijk welke ontwikkelingen op welke wijze passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap versterkt kan worden. De landschappelijke hoofdstructuur van Salland wordt bepaald door de Sallandse Heuvelrug en de IJssel, het systeem van de oost-west lopende weteringen, de verschillen in open- en beslotenheid en de wegenstructuur met monumentale bomen.

5.3.1.2 Visie dekzandruggen

Het plangebied is gesitueerd op de dekzandruggen, binnen het kampen- / hoevenlandschap. De landschappelijke kwaliteit van de dekzandruggen wordt gevormd door sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van een besloten tot half-open landschap, ook wel het kampen- of hoevenlandschap genoemd. Het landschapsbeleid is hier gericht op het versterken van het landschapstype door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Bij landschappelijke inpassing moet gedacht worden aan de volgende elementen:

- Rug verdichten met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes, met verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant laten, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsafscheidingsen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen zijn veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen zijn beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan;
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

5.3.2 Planspecifieke uitwerking basisinpassing

In 2014 is ten behoeve van het realiseren van de huidige koelcel een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan is voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing opgenomen in de vorm van een nieuw aan te planten bosje (zie onderstaand figuur).





Figuur 17: Landschappelijke inpassing 2014

In de praktijk is dit bosschage strak langs het bedrijfsgebouw gerealiseerd in de vorm van een brede singel met onderbeplanting. Deze singel zal in de gewenste situatie versterkt worden qua dichtheid en hoogte en aan de oostzijde en noordzijde van het nieuwe bedrijfsgebouw aangeplant worden (aanduiding A in figuur 15). Hierbij wordt ingezet op inheemse doelsoorten, namelijk zomereik, hazelaar, geoorde wilg en sporkehout. Middels deze singel wordt het nieuwe bedrijfsgebouw voor een groot deel uit het zicht onttrokken. De singel wordt afgeschermd met een raster ter voorkoming van vraat. Op de noordwestelijke hoek van het bedrijfsgebouw wordt een grensboom aangeplant (kastanje) ter accentuering van de grens van het bedrijfserf (aanduiding C).

Een deel van de destijds als bestaand aangewezen beplanting is door de jaren heen van het perceel verdwenen. Het gaat hierbij om de bomen ten zuiden van de koelvriescel (bosje) en ten westen van de voormalige slachterij (4 stuks), zie figuur 17. Deze bomen worden terug aangeplant ter plaatse van de voormalige slachterij (aanduiding E in figuur 18). Hiermee wordt aangesloten bij het LOP: de rug verdichten met landschapselementen als bosjes. In de gewenste situatie is er op het perceel één groot bosschage aanwezig. Hierdoor ontstaat een duidelijk onderscheid op het erf tussen open en dichte ruimtes.

Ten opzichte van deze eerdere landschappelijke inpassing zijn door de jaren heen verder nog een aantal nieuwe beplantingsstructuren aangebracht. Deze kunnen derhalve aangemerkt worden als nieuwe elementen ten opzichte van het vorige plan.



Er is reeds een bomenrij aangeplant aan beide zijden van de oprit naar het erf (aanduiding D in figuur 18). Hiermee is reeds ingespeeld op de gewenste toekomstige ontwikkelingen op het perceel. Bij doorgang van het plan zijn deze bomen al wat uitgegroeid waardoor het nieuwe gebouw vanaf het begin reeds goed landschappelijk is ingepast en uit het zicht is onttrokken. Met de aanplant is aangesloten bij het landschapstype. Wegen zijn namelijk veelal beplant. Wel is er gestreefd naar het behouden van de transparantie naar omliggende percelen door tussen de bomen een grote plantafstand te houden en voor een transparante soort te kiezen.

Ter compensatie van de sloop van de woning wordt een deel van de huidige verharding op het bedrijfserf verwijderd en vervangen door een extra bosschage aan de zuidzijde van het bedrijfserf, zie aanduiding E in figuur 18. Hierdoor wordt een landschappelijke verbinding gemaakt met het bestaande bosschage ten westen van het plangebied. Deze bosschage is onderdeel van de Groene Ontwikkelingszone. Ter plaatse van de woning zal geen nieuwe beplanting worden aangebracht om hier de bestaande openheid te behouden en doorzichten te versterken. Wel wordt de bestaande border met struiken (aanduiding F) ten zuiden van de woning nog een stukje doorgetrokken om de openheid rondom de woning te bewaren.

Over het geheel genomen is bij de basisinspanning derhalve ingezet op het creëren van verdichte en open ruimtes door de dekzandrug ter plaatse te verdichten met landschapselementen als één groter bosschage en een brede houtsingel met onderbegroeiing. De noordelijke weide wordt zo open mogelijk gehouden om de afwisseling van verdichte en open ruimtes te versterken en zo de verbinding met de omliggende open agrarische gronden te behouden.

Bepantingsplan

Aanduiding	Lat. Naam	Ned. Naam	Aantal	Maat	Plantverband
A. Singel	Quercus robur	Zomereik	15	10-12	10 mtr. h.o.h.
	Corylus avellana	Gewone Hazelaar	33%	60-80	1,5 x 1,5 m ¹ , Δ-verband
	Salix Aurita	Geoorde wilg	33%	60-80	1,5 x 1,5 m ¹ , Δ-verband
	Rhamnus frangula	Sporkehout	33%	60-80	1,5 x 1,5 m ¹ , Δ-verband
B. Natuurvriendelijke oever		Medigran BA--10	-	-	-
C. Solitair	Aesculus hippocastanum	Paardenkastanje	1	16-18	-
D. Bomenrij (1) - oost	Quercus robur	Zomereik	17	16-18	10 mtr. h.o.h.
	Bomenrij (2) - west	Quercus robur	Zomereik	12	16-18
E. Bosschage	Quercus robur	Zomereik	28	16-18	± 7 mtr. h.o.h.
	Fagus Sylvatica	Gewone beuk	28	16-18	± 7 mtr. h.o.h.
F. Struiken	Ilex aquifolium	Hulst	33%	60-80	1,5 x 1,5 m ¹ , Δ-verband
	Rubus tricolor	Braam	33%	60-80	1,5 x 1,5 m ¹ , Δ-verband
	Ribes nigrum	Zwarte bes	33%	60-80	1,5 x 1,5 m ¹ , Δ-verband
G. Faunatoren	-	-	-	-	-
H. Takkenrillen	-	-	-	-	-
I. Bosschage	Quercus robur	Zomereik	11	16-18	± 7 mtr. h.o.h.
	Fagus Sylvatica	Gewone beuk	11	16-18	± 7 mtr. h.o.h.
	Corylus avellana	Gewone Hazelaar	30	60-80	1,5 x 1,5 m ¹ , Δ-verband
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	50	60-80	1,5 x 1,5 m ¹ , Δ-verband
	Viburnum opulus	Gelderse roos	20	60-80	1,5 x 1,5 m ¹ , Δ-verband





Figuur 18: Landschappelijke inpassing gewenste situatie

5.4 Extra kwaliteitsprestaties

5.4.1 Inleiding

Voor onderhavig plan wordt als extra kwaliteitsprestatie ingezet op het vergroten van de bijdrage van het perceel aan de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden in en rondom het plangebied. Hiervoor is advies gevraagd aan het ecologisch adviesbureau Eco-Tierra uit Deventer. Dit adviesbureau kent haar omgeving en weet waar in de regio extra aandacht aan besteed moet worden. Als basis voor het advies is een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. Hiervoor is een bronnenonderzoek gedaan en heeft een veldonderzoek plaatsgevonden. Tevens is het document 'Aandachtsoortenlijst Koersdocument Natuur voor Elkaar' van de provincie Overijssel geraadpleegd. In deze lijst zijn 114 soorten genoemd waarvoor gerichte maatregelen nodig zijn. Het betreft soorten waarvoor (a) het leefgebied in Overijssel bovengemiddeld belangrijk is, die (b) volgens de rode lijst bedreigd zijn of waarvan de trend negatief is, en waarvoor (c) het huidige beleid onvoldoende effectief is.





5.4.2 Doelsoorten

Op basis van het bronnenonderzoek, het veldbezoek en de soortenlijst van de provincie zijn drie soorten gekozen die als doelsoort fungeren. Door maatregelen voor deze soorten te nemen kunnen ook veel andere soorten meeliften en een positieve impuls krijgen. De gekozen soorten zijn kerkuil, gewone grootoorvleermuis en steenmarter/ kleine marterachtigen.

De kerkuil

De kerkuil is door de bewoner aan de Waterdijk in het verleden nog wel eens waargenomen, maar de laatste jaren minder. Kerkuil is een typische agrarische vogel die veel te vinden is op boerenerven. De laatste jaren zijn er veel verblijfplaatsen verloren gegaan door het transformeren van boerenerven naar woonerven. De kerkuil staat op de soortenlijst van de provincie. Het betreft een Rode Lijst soort.



Gewone grootoorvleermuis

De gewone grootoorvleermuis is zeker te verwachten in de omgeving; boerenerven/ percelen met bosgebieden nabij. Door het verdwijnen van boerderijen verdwijnen ook verblijfplaatsen van deze soort. De soort staat ook op de soortenlijst van de provincie. De soort eet schadelijke nachtvlinders, waaronder die van de eikenprocessierups. Het betreft een Rode Lijst soort.

Steenmarter/ kleine marterachtigen

De steenmarter huist tijdens koude dagen in de woning aan de Waterdijk 14. De steenmarter is een vrij algemene soort in het oosten van het land. Over zijn kleinere broertjes (hermelijn, bunzing en wezel) is minder bekend, deze soorten worden minder snel waargenomen en zijn naar verwachting zeldzamer. In de provincie Overijssel geldt tot op heden een algemene vrijstelling Wnb voor de kleinere marterachtigen. Echter, daar de verwachting is dat het niet goed gaat met deze soorten zal de algemene vrijstelling op korte termijn komen te vervallen. Hermelijn is ook een aandachtsoort van de provincie Overijssel. De drie kleine marterachtigen staan op de Rode Lijst.



5.4.3 Maatregelen

Om deze soorten te ondersteunen in hun leefgebied worden binnen het plangebied een aantal maatregelen genomen. Deze dienen als schuilplaats, corridor, voedsel- en drinkvoorziening en ter verkoeling.

Faunatoren (aanduiding G)

Een faunatoren is een gebouw waarin voor diverse soorten verblijfplaatsen gerealiseerd kunnen worden. In onderhavige situatie kunnen voor de doelsoorten diverse inbouwkasten worden aangebracht. Voor de kerkuil kan in de nok een speciale kerkuilenkast worden geplaatst. In het overige deel van het dak kunnen openingen en wegkruipplekken voor de gewone grootoorvleermuis worden gerealiseerd. De steenmarter





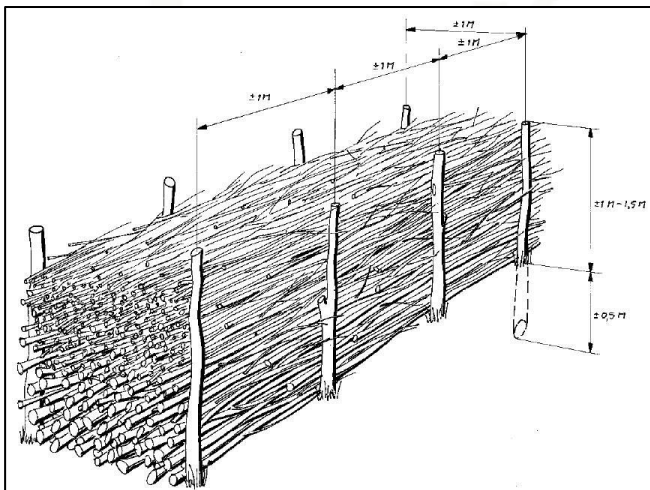
kan een eigen “verdieping: krijgen onderaan de toren. Echter, er kunnen op eenvoudige wijze ook verblijfplaatsen voor andere soorten worden toegevoegd, soorten waarmee het ook slecht of minder goed gaat, zoals egel, huismus, huiszwaluw, vleermuizen, insecten (bijen/vlinders) en dergelijke.



Figuur 19: Faunatoren

Takkenril (aanduiding H)

Om de te lokken soorten in de faunatoren voedsel of een corridor aan te bieden dient er een takkenril vanaf de toren tot aan het zuidwestelijk gelegen bosgebied aangelegd te worden. Een goed aangelegde takkenril biedt veel plek aan voedsel voor de te lokken soorten, zoals kevers, slakken, wormen, muizen en dergelijke. Tevens kunnen takkenrillen dienen als verblijfplaats van kleine marterachtigen, egels, amfibieën en reptielen. Ook kunnen exemplaren dergelijke structuren gebruiken om zich te verplaatsen zonder ten prooi te vallen aan roofdieren. (amfibieën) Door de takkenril is het tevens makkelijker voor soorten om vanaf het bestaande westelijke bosschage over te steken naar het perceel van initiatiefnemer en hier te foergeren.



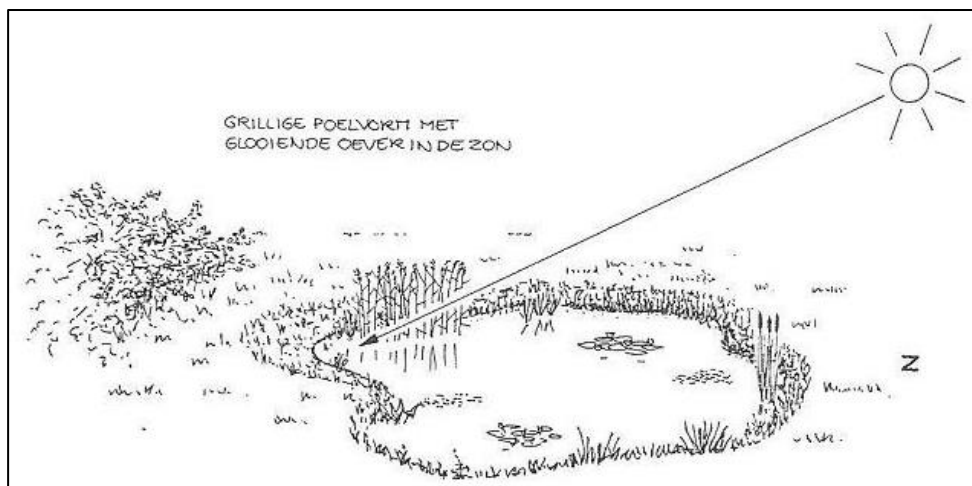
Figuur 20: Takkenril



Poel (aanduiding B)

Er is in de weide een poel aanwezig. Het betreft echter een poel met weinig ecologische waarde. Door deze poel natuurvriendelijk in te richten, zodat er bijvoorbeeld voortplantingswater voor amfibieën ontstaat, kan het een belangrijk element zijn om naast de faunatoren en de takkenrillen te hebben. Tevens kunnen dieren hier badderen en drinken.

De poel heeft tevens een belangrijke functie voor de waterhuishouding op het perceel. Doordat het terrein voor een deel verhard is, kan het neerkomende regenwater hier niet direct in de bodem infiltreren. Om problemen bij hevige regenval te voorkomen, is aan de zuidwestelijke zijde van het bedrijfserf reeds een watergang gerealiseerd (figuur 18, aanduiding B). Deze watergang staat in verbinding met de poel aan de noordzijde van het bedrijfserf (figuur 18, aanduiding B). Deze poel kent de werking van een zakvijver. Bij hevige neerslag kan de oppervlakteafvoer van water middels de zakvijver gereguleerd worden.



Figuur 21: Poel met natuurvriendelijke oevers

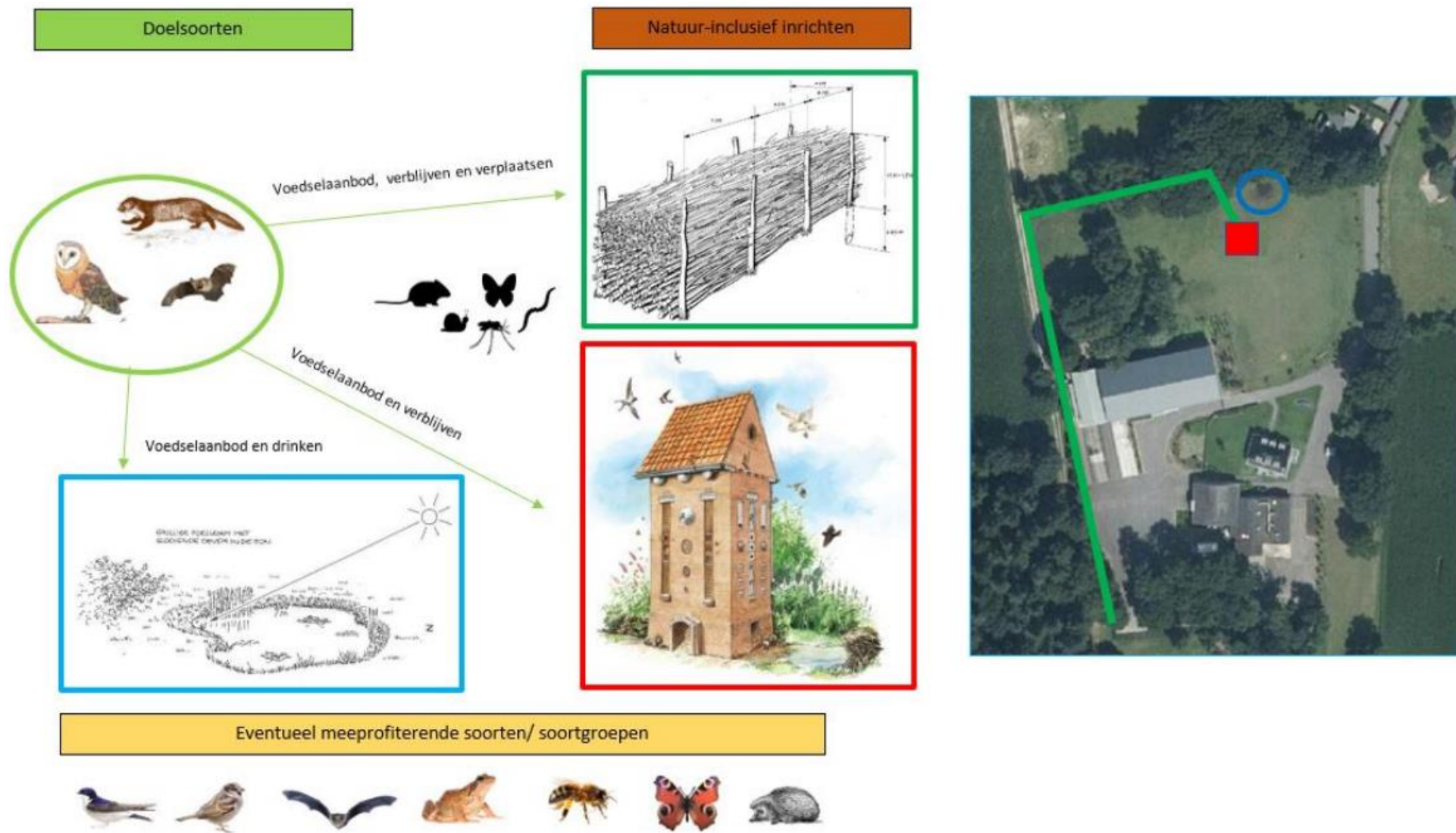
Bosschage - noord (aanduiding I)

In aanvulling op het uitgevoerde onderzoek door adviesbureau Eco-Tierra worden tevens twee extra bosschages op het perceel gerealiseerd in de directe nabijheid van bovengenoemde elementen. Dit als extra versterking van het leefgebied voor de genoemde soorten. Naast dat zij een schuilgelegenheid en watervoorziening hebben, krijgen zij hierdoor ook een groter foeragegebied ter plaatse. Hiermee wordt voorzien in de totale behoefte van deze soorten. Het bosschage bestaat uit streekeigen soorten, namelijk eiken, beuken en als onderbegroeiing Gewone hazelaar, eenstijlige meidoorn en Gelderse roos, en betreft een verbreding van een reeds bestaande strook bomen. Naast de ecologische bijdrage wordt hiermee tevens voorzien in een extra landschappelijke bijdrage.

Bomenrij (aanduiding D)

In de huidige situatie is op de westelijke perceelsgrens een rij coniferen aangeplant (aanduiding D). Deze worden in de gewenste situatie vervangen door streekeigen beplanting, namelijk zomereiken. Ook hiermee wordt een extra landschappelijke en ecologische bijdrage geleverd. Zomereiken zijn beter passend in het gebied en bieden een beter habitat voor dieren. Ook dit kan daarom worden aangemerkt als een extra kwaliteitsbijdrage.





Figuur 22: Overzicht doelsoorten, maatregelen, meerwaarde maatregelen voor omgeving en eventueel meeprofiterende soorten / soortgroepen.

6 Overige milieuaspecten

6.1 Bedrijven en milieuzonering

6.1.1 Inleiding

Naast de ruimtelijke impact dient tevens onderzocht te worden of ter plaatse van de omliggende woningen (gevoelige objecten) na het realiseren van het plan nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook dient te worden onderzocht of door het realiseren van het plan de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden aangetast. Middels milieuzonering kan hierover een uitspraak worden gedaan.

6.1.2 Richtafstanden bedrijfsactiviteiten

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van “pseudowetgeving” gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen en kantoren) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied.

Voor het bedrijf van cliënt geldt de SBI code 632, 433. Volgens de richtafstandenlijst (zie onderstaand figuur) zoals opgenomen in de VNG brochure kan een dergelijk bedrijf worden aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf, waarbij de grootste afstand (gevaar) 50 meter bedraagt. De richtafstand 50 meter is van toepassing indien sprake van een risico-inrichting met koel- vries installatie met koudemiddel ammoniak en sprake van een vergunning plichtige BEVI. In dit geval wordt voor de koel- en vriesinstallatie het synthetisch koudemiddel: R407F gebruikt. Hiervoor geldt geen BEVI en is de richtafstand van 50 meter voor gevaar hier niet van toepassing. De voor dit bedrijf te hanteren grootste richtafstand is 30 meter voor geluid.

SBI 2008	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
4632, 4633	-	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën, koel- en vriesproducten	10	0	30	50	50	3.1



6.1.3 Omgevingstype plangebied

De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin het groothandel bedrijf in koel- en vrieswaren en de omliggende woningen zijn gelegen is te karakteriseren als omgeving type rustig buitengebied. Het verkeer op de provinciale weg N348 is op de bedrijfslocatie en omliggende woningen wel waarneembaar. Uit de weergaven van de geluidcontouren op de Atlas van Overijssel is te zien dat de geluidbelasting wegverkeer op de plan locatie rond de voorkeursgrenswaarde. Hiermee is geen sprake van een ligging in de nabijheid van hoofdinfrastructuur en gebied type gemengd gebied waarvoor de 1 stap lagere richtafstand van toepassing is, zoals bedoeld in paragraaf 2.3 van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering.

6.1.4 Toetsing woningen in de omgeving

Waterdijk 12

Deze woning ligt op 90 meter ten noorden van de bedrijfsbestemming. Aan de richtafstand van 30 meter wordt derhalve voldaan.

Waterdijk 16

Deze woning ligt op 50 meter ten zuiden van de huidige bedrijfsbestemming. Met de wijziging, komt het zuidelijk deel (met de te slopen beëindigde slachterij) te vervallen. Na de wijziging komt het bouwvlak op 100 meter van de woning. Aan richtafstand van 30 meter wordt derhalve voldaan.

Biesterveldsweg 3

Deze woning ligt, na de wijziging van het bouwvlak, op 90 meter ten oosten van de bedrijfsbestemming. De toegangsweg vanaf de Biesterveldsweg naar het bedrijf bevindt zich dichterbij: Op 30 meter van de woonbestemming en 40 meter van de woning. Aan de richtafstand 30 meter wordt derhalve voldaan.

Biesterveldsweg 7

Dit betreft een recreatiewoning. Op de recreatiewoning is een gedoogbeschikking voor permanent wonen van toepassing. De woning is daarmee als geluidgevoelig te beoordelen. De woning bevindt zich op 60 meter ten oosten van het bouwvlak van de bedrijfsbestemming. Echter is hier van belang dat de toegangsweg naar het bedrijf de woning Biesterveldsweg 7 op 10 meter passeert. Bij de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf is ook een toename van transportbewegingen en laad- en losactiviteiten te verwachten. Van belang is om met akoestisch onderzoek in beeld te brengen of met de beoogde uitbreiding voor geluid nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarvoor nog maatregelen nodig zijn. Hier wordt in paragraaf 6.2 nader op ingegaan



6.2 Geluid

6.2.1 Inleiding

Bij de aangevraagde uitbreiding van het bedrijf is ook een toename van transport en laad- en losactiviteiten te verwachten. Voor de uitbreiding van het bedrijf is een akoestisch onderzoek nodig. Het geluid dient daarbij te worden beoordeeld op omliggende woningen aan de Biesterveldsweg en de Waterdijk. Op de recreatiewoning op het adres Biesterveldsweg 7 is een gedoogbesluit permanent wonen van toepassing. Deze woning dient daarmee eveneens als geluidgevoelig te worden beoordeeld en in het akoestisch onderzoek te worden meegenomen. De woning ligt naast de toegangsweg van het bedrijf. Bij de beoordeling van de geluidbelastingen dient naast de toets van het geluid van het bedrijf aan de geluidniveaus van het Activiteitenbesluit voor de planologische wijziging ook te worden getoetst aan de richtwaarden voor het gebied-type rustige buitengebied van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering.

6.2.2 Akoestisch onderzoek & resultaten

Door het akoestisch adviesbureau TecMap is voor de plannen van initiatiefnemer een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is tevens rekening gehouden met de voorgenomen en gewenste verandering van het pand op het adres Biesterveldsweg 7. Uit de rekenresultaten en toetsing blijkt het volgende:

- Directe hinder:
 - o Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) bedraagt op 30 meter afstand minder dan 45 dB(A) etmaalwaarde. De voorgenomen activiteiten zijn hiermee vergelijkbaar met een bedrijf uit de milieucategorie 2.
 - o Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt op 30 meter afstand minder dan 65 dB(A) etmaalwaarde. De voorgenomen activiteiten zijn hiermee vergelijkbaar met een bedrijf uit de milieucategorie 2.
 - o Er wordt ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ruimschoots voldaan aan de normstelling volgens het Activiteitenbesluit.
 - o Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ter plaatse van woningen maximaal 72 dB(A) tijdens de dagperiode en 59 dB(A) tijdens de avond- en nachtperiode. De piekniveaus in de dagperiode worden veroorzaakt door optrekkend verkeer en zijn volgens het Activiteitenbesluit uitgesloten van toetsing. Dit betekent dat ten aanzien van de maximale geluidniveaus wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
- Indirecte hinder:
 - o De geluidbijdrage vanwege het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt bedraagt ter plaatse van woningen beduidend minder dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Volgens de Circulaire indirecte hinder is er dan geen hinder te verwachten vanwege het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt.

6.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



6.3 Bodem

6.3.1 Historische gegevens plangebied

De locatie Biesterveldsweg 5 te Diepenveen is op basis van beschikbare informatie verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging. Bij onderzoek in 1997 zijn matige tot sterke verontreinigingen aangetoond. Ook is niet bekend wat de invloed is van de uitgevoerde voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten op de locatie (activiteiten zoals opgenomen in onderzoek 1997 en verwijderde/gesloopte asbesthoudende bebouwing).

Verdachte activiteiten uitgevoerd op locatie – geen eindsituatie onderzoek uitgevoerd

In 1997 is op de locatie een nul situatie bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn verschillende voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten onderzocht. Op de locatie is, voor zover bekend, nooit een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd.

Op basis van informatie in IJVI is de locatie verdacht voor de aanwezigheid van asbest. De daken van 4 stallen waren voorzien van asbestgolfplaten welke licht beschadigd waren (bron: asbestinventarisatie).

Uitgevoerd bodemonderzoek

Op de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

1. Nul situatie bodemonderzoek, De Klinker, 18 december 1997
2. Verkennend bodemonderzoek t.b.v. nieuwbouw, Van der Poel, project 11.001.048, 1 maart 2010
3. Partijkeuring vrijkomende grond, 12 oktober 2015

Bij het nul situatie onderzoek zijn diverse voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten onderzocht. De belangrijkste resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn:

- Zintuiglijk zijn bij mengingen met puin en kooldelen aangetroffen. Ter plaatse van de sloot is stortmateriaal aangetroffen.
- Ter plaatse van de opslag van afvalstoffen en de acculader zijn in ondergrond en/of grondwater matig verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond;
- Ter plaatse van de overstort is in de bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond en een matig verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond. Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten aan overige zware metalen en PAK aangetoond. In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond en zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, olie en aromaten aangetoond.
- Ter plaatse van de overige deellocaties zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond.

Bij het verkennend bodemonderzoek (2) zijn in grond en grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en/of PAK aangetoond. De gehalten vormden geen belemmering voor de geplande nieuwbouw.

Op de locatie is in verband met het ophogen van de tuin grond toegepast (3). De toegepaste grond is gemeld en voldoet aan de achtergrondwaarden.



Bodemonderzoek NEN-5740 nodig bij nieuwbouw

Voor de nieuwbouw is, in het kader van de omgevingsvergunning, activiteit bouw, een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 en NEN-5707 nodig. De locatie is op basis van beschikbare informatie verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging.

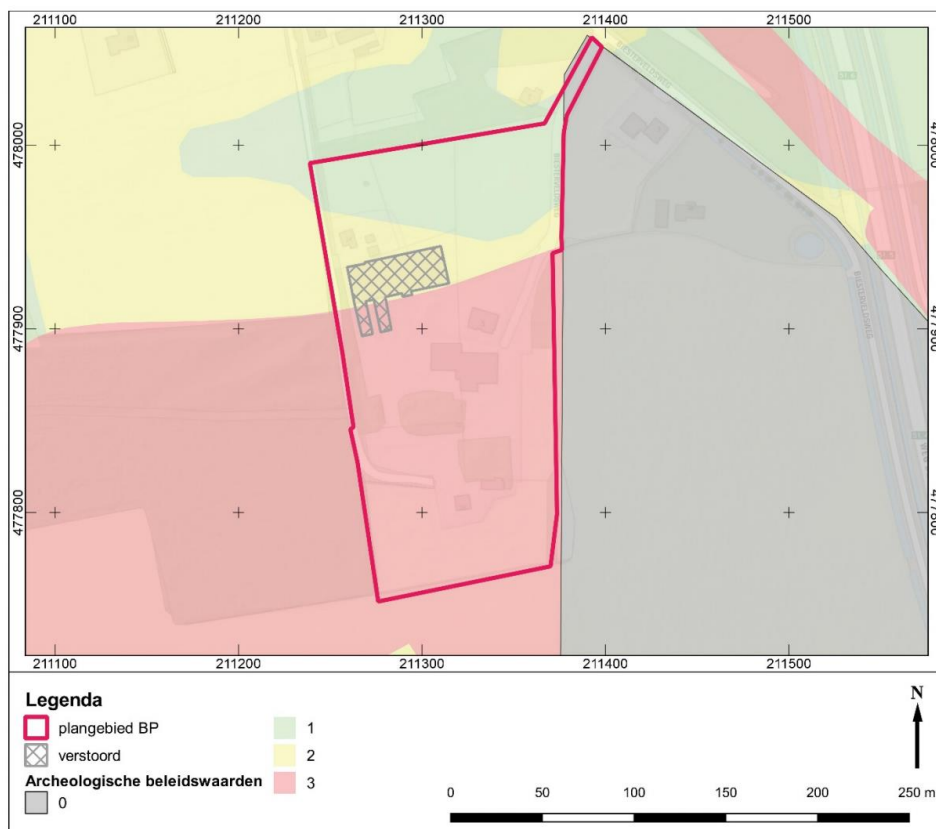
6.3.2 Conclusie

Er dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek te worden aangeleverd.

6.4 Archeologie

6.4.1 Archeologische waarden plangebied

De gronden binnen het plangebied zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarden. De archeologische verwachting is weergegeven in onderstaand figuur. In de bijlage is een document opgenomen met een gedetailleerde beschrijving van het archeologisch beleid en de gevolgen hiervan voor onderhavig plan. In de opvolgende paragrafen is dit document kort samengevat.



Afb. 1: De ligging van het bestemmingsplangebied op de archeologische beleidskaart 2015.

6.4.2 De ingrepen

Van de 145 bomen die geplant worden, zullen er 66 in waarde 3, 14 in waarde 2 en de rest in waarde 1 worden geplant. Er wordt uitgegaan van bomen met plantmaat 16-18, hierbij hoort een kluit van circa 0,5



m. Hiervoor wordt geadviseerd om een plantgat te maken van circa 0,75x0,75x0,75 (1,5 keer de kluit), de te vergraven oppervlakte per boom is dan maximaal 0,6 m². De ingreep voor het planten van de bomen is dan 37 m² in waarde 3 en 8 m² in waarde 2. De aanleg van de garage ten zuiden van de woning heeft een oppervlakte van 50 m² en komt ter plaatse van een te slopen schuur. De ingreep voor de grote schuur valt voor 911 m² in waarde 2, De totale oppervlakte in waarde 2 komt op 911+8=919 m². In onderstaande tabel zijn de oppervlaktes per beleidswaarde weergegeven.

Onderdeel	m ² in waarde 3	m ² in waarde 2
Bomen	37	8
Schuur	0	911
Garage	50	0
Totale verstering (per waarde)	87	919
Totale verstering (per waarde cumulatief)	87	1006

6.4.3 Conclusie

De oppervlaktes van de ingrepen overschrijden de vrijstellingsgrenzen net voor waarde 2. De plannen vallen onder de meldingsplicht. Hiervoor dient de start van de werkzaamheden tijdig te worden doorgegeven aan de gemeentelijk archeoloog. Ook kan er gekozen worden voor een archeologievriendelijke bouwmethode. Door de graafwerkzaamheden ten behoeve van de fundering van bijvoorbeeld de garage binnen 0,5 m diepte te houden, worden de vrijstellingsgrenzen niet meer overschreden.

6.5 Ecologie

6.5.1 Quick-scan Flora & Fauna

Het plangebied is op 5 maart 2019 onderzocht door adviesbureau EcoTierra. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage bij dit document. Vaste verblijfplaatsen van soorten als das, boomarter, eekhoorn en dergelijke zijn binnen het daadwerkelijke plangebied niet aangetroffen. Wel zijn deze soorten in de directe omgeving te verwachten. Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten aangetroffen. Er zijn (oude) sporen en nesten van huismus aanwezig in de te amoveren slachterij. Op basis van alleen het veldbezoek kan aanwezigheid van bezette jaarrond beschermde nesten van deze soort niet worden uitgesloten. Andere jaarrond beschermde nesten zijn niet waargenomen. Algemeen voorkomende vogelsoorten kunnen broeden in de opstallen en de te kappen bomen en binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingrepen. De aanwezigheid van vaste voortplantings- en verblijfplaatsen van vlemmuizen (zowel gebouw- als boombewonende soorten) kon tijdens het veldbezoek eveneens niet worden uitgesloten. De steenarter heeft een sporadisch gebruikte dagverblijfplaats in de te amoveren woning.

Het plangebied is op 8 september 2020 onderzocht door Natuurbank Overijssel op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vlemmuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage bij dit document. De samenvatting van dit onderzoek is onderstaand weergegeven.



Samenvatting

Het plangebied vormt een deel van een bedrijfslocatie en een woonerf. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Afhankelijk van de periode van het jaar, waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden, kunnen vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren beschadigd en vernield worden, vogeleieren beschadigd/vernield worden en beschermde dieren gedood worden. Omdat bezette vogelnesten beschermd zijn, dient bij de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, rekening gehouden te worden met bezette vogelnesten. Omdat de aanwezigheid van een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van de egel niet uitgesloten kan worden op basis van het uitgevoerde onderzoek, dient daar rekening mee gehouden te worden. Omdat de egel en de vaste rust- en/of voortplantingsplaats van de egel beschermd is, dient een ontheffing aangevraagd te worden (na aanvullend onderzoek), of dient gewerkt te worden met een toepasbare gedragscode.

Wettelijke consequenties samengevat

- Werkzaamheden afstemmen op voortplantingsperiode van vogels;
- Nader onderzoek naar egel uitvoeren of werken volgens gedragscode;.

6.5.2 AERIUS-berekening gewenste situatie

Introductie

De stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden is berekend met het programma AERIUS® Calculator. Hierbij is de meest recente versie gebruikt, daterend van 13 oktober 2020. AERIUS Calculator dient gebruikt te worden om de stikstofdepositie van een bouwplan of project te bepalen op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Het toepassingsbereik van het programma erkent het gebruik van het programma voor onderhavige situatie.

De AERIUS-berekeningen kunnen als worst case-situaties beschouwd worden. De ingevoerde emissies zijn namelijk ruim aangehouden en zullen in de praktijk lager uitvallen. Voorts voorziet het programma niet in de mogelijkheid van een broninvoer over een tijdelijke periode, en betreft in de berekeningen de stikstofuitstoot gedurende een heel jaar. Dit aspect is met name bij de berekening van de realisatiefase relevant.

Realisatiefase

In de realisatiefase zal de bouw/aanleg van de bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting plaatsvinden. Daarnaast zijn de sloopwerkzaamheden alsmede de grondwerkzaamheden opgenomen. Er zal vervoer van personen plaatsvinden (o.a. timmermannen, metselaars, elektriciens) alsmede aanvoer van bouw materiaal (o.a. spanten, stenen) en werktuigen (o.a. hijskranen, graafmachines). De rijroute van het verkeer is opgenomen vanaf de beoogde bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting tot waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Hierbij geldt dat één voertuig gelijk staat aan twee bewegingen, er is namelijk telkens een heenrit en een terugrit.

Naast de transportbewegingen naar de bouwplaats toe zullen er ook mobiele werktuigen op de locatie zelf in gebruik zijn. Verder zullen er vrachtwagens laden en lossen op de bouwplaats (b.v. bouwmaterialen en bouwafval). De inzet van de mobiele werktuigen alsmede de verkeersbewegingen van het bouwverkeer zijn berekend conform onderstaande waarden. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat zowel de bouw fase als de sloopfase gelijktijdig zal plaatsvinden. Naast de bouw en sloopfase wordt het realiseren van de aanplanting zoals omschreven in beplantingsplan ook meegenomen in de aanlegfase.





Dit betreft uiteraard een worstcasescenario daar sloop, bouwwerkzaamheden en beplantingswerkzaamheden elkaar zullen opvolgen. Echter, gelet op mogelijke overlap van grondwerkzaamheden, zijn beide activiteiten gezamenlijk meegenomen in de berekening.

Navolgend zijn de belangrijkste resultaten uit de uitvoer van de AERIUS-calculatie van de realisatiefase weergegeven:

Totale emissie	Situatie 1
NOx	84,52 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j
Resultaten Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)	Natuurgebied
	Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.
Toelichting	landelijke inpassing tbv uitbereiding koelvriescel

De volledige AERIUS-berekening is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de berekening van de realisatiefase blijkt dat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/j verkregen worden op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De verkeersbewegingen en mobiele werktuigen verband houdende met de realisatiefase zullen dan ook geen significante toename van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben. Negatieve significante effecten op Natura 2000-gebieden in de nabije omgeving als gevolg van de realisatiefase zijn dan ook uitgesloten.

Gebruiksfase

Tevens is voor de gebruiksfase van de bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting een berekening met AERIUS-Calculator uitgevoerd waarbij de stikstofbronnen tijdens deze fase in beeld zijn gebracht. Omdat de beoogde situatie toeziet op een ingebruikname van een bedrijfspand zonder gas betreft de gebruiksfase uitsluitend de verkeersbewegingen.

Wederom geldt dat de rijroute van het verkeer is opgenomen vanaf de koelcel tot waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Ook hier geldt weer dat één voertuig gelijk staat aan twee bewegingen, omdat er namelijk telkens sprake is van een heenrit en een terugrit. Per etmaal rijden er 5 auto's af en aan, dit betreft personeel en woonverkeer.

Navolgend zijn de belangrijkste resultaten uit de uitvoer van de AERIUS-calculatie van de gebruiksfase weergegeven:





Totale emissie	Situatie 1
NOx	234,29 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j
Resultaten	Natuurgebied
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)	Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.
Toelichting	In gebruik name koelvriescel

De volledige AERIUS-berekening is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de berekening van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/j verkregen worden op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De verkeersbewegingen verband houdende met de gebruiksfase en emissies van onder andere cv-ketels zullen dan ook geen significante toename van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben. Negatieve significante effecten op Natura 2000-gebieden in de nabije omgeving als gevolg van de gebruiksfase van de bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting zijn dan ook uitgesloten.

De bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting zal gebruikt worden om kippenvlees op te staan die met 2 vrachtwagens 2x per dag worden aangevoerd. Het aantal vrachtwagens neemt niet toe als gevolg van de ingebruikname van de bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting. Derhalve is in de gebruiksfase geen sprake van extra verkeersbewegingen ten opzichte van de vigerende situatie.

De beoogde bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting is centraal in de inrichting gelegen, zodat de noodzakelijke ritten met de reeds aanwezige vrachtwagens zo efficiënt uitgevoerd kunnen worden. Voorts vindt de realisatie van de bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting plaats binnen de huidige grenzen van de inrichting, en neemt het oppervlak van de inrichting niet toe als gevolg van de realisatie van de bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting.

Voorts zullen er in de berging geen overige stikstofbronnen zoals een gas- of houtkachel aanwezig zijn. Derhalve betreffen de emissies in de gebruiksfase uitsluitend de reeds toegelichte verkeersbewegingen. Daar geconcludeerd is dat deze niet wijzigingen als gevolg van de ingebruikname van de bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting, heeft de gebruiksfase van de bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting geen toename van stikstofdepositie tot gevolg.

Significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase van de bouw koelvriescel incl. aanleg beplanting zijn dan ook uitgesloten.

Conclusie

Gelet op de forse afstand van ca. 5.700 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied. Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Dit geldt voor zowel de realisatie- als gebruiksfase. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig project sprake zal zijn van significant negatieve effecten.



6.5.3 Conclusie

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

6.6 Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

6.6.1 Beleidskader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

Kabinetstandpunt 'Anders omgaan met water'

In december 2000 is het kabinetstandpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Dit is met name nodig om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling. Dit vergt een aanpak van het waterbeheer in samenhang met de ruimtelijke ordening. Het kabinetstandpunt noemt de 'Watertoets' als instrument voor het vooraf beoordelen van ruimtelijke plannen op de gevolgen voor de waterhuishouding.

6.6.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee



procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van waterschap nodig mede ook in verband met het graven/verlengen van de watergangen rondom het perceel.

Toetsing

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. In de Watertoets is aangegeven dat het verharde/bebouwde oppervlak met 805 m² afneemt. Hiermee is er vanuit gemeentelijk beleid geen noodzaak tot het voorzien in waterberging. Dat dit desondanks in de plannen staat vindt het bevoegd gezag van toegevoegde waarde.

6.6.3 Grondwaterbescherming

Het plangebied kent een gebiedsaanduiding in het kader van grondwaterbescherming en een dubbelbestemming als intrekgebied. Derhalve dient te worden aangetoond dat het grondwater met de ontwikkeling voldoende beschermd wordt. Voor deze toetsing kan gebruik worden gemaakt van de handleiding *'aan de slag met de methodiek Gebiedsgerichte Grondwaterbescherming'*, gepubliceerd op 11 augustus 2009 door Tauw. Bij gebiedsgerichte grondwaterbescherming worden de risico's van een nieuwe activiteit bepaald voor een specifieke locatie. Hierbij spelen twee factoren een rol: de kans op verontreiniging van het grondwater door de nieuwe activiteit en de kwetsbaarheid van de bodem ter plaatse van de nieuwe activiteit.

De methodiek doorloopt acht stappen:

1. Inventarisatie van aard, omvang, locatie en functietype van de nieuwe activiteit
2. Vaststellen van het functietype (risicovol, niet-risicovol, harmoniërend)
3. Onderzoeken of activiteit past in het (provinciale) RO-beleid en voldoet aan de randvoorwaarden, zoals vastgelegd in de omgevingsverordening
4. Detailleren van het functietype en eerste inschatting van risico's
5. Beoordelen van risico, indeling in categorieën
6. Uitwerken van de risico's (initiatief aanpassen en/of maatregelen vaststellen)
7. Beoordelen of activiteit voldoet aan stand-still- en stap-voortuit-principe
8. Besluitvorming

Stap 1: Inventarisatie van de activiteit

Het bedrijfsgebouw dat gebruikt wordt ten behoeve van de opslag van vleesproducten heeft in de huidige situatie een oppervlakte van circa 1.070 m². Cliënt wenst deze oppervlakte te verdubbelen tot 2.140 m². Ter compensatie zal de nog aanwezige bebouwing van de voormalige slachterij (circa 750 m²) gesloopt worden. Verder wordt één bestaande bedrijfswoning behouden en één bedrijfswoning van het perceel verwijderd. De oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot, een deel van de bestaande verharding wordt verwijderd en er wordt extra groen aangelegd. Het type bedrijfsactiviteit blijft ten opzichte van de huidige situatie onveranderd.





Stap 2: Functiegroepen en risico's

Functies kunnen worden ingedeeld in risicovolle, harmoniserende en niet-risicovolle functietypes. Een opslag in vleesproducten kan worden aangemerkt als niet-risicovol. De activiteit bestaat namelijk uit één onderdeel en betreft opslag.

Stap 3: Toetsing aan randvoorwaarden

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de activiteit past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid rondom ruimtelijke ordening. Daarnaast betreft het een niet-risicovolle functie in een overwegend landelijk gebied. Randvoorwaarde is derhalve dat wordt voldaan aan het stand-still principe. Dit geldt voor zowel het grondwaterbeschermingsgebied als het intrekgebied.

Stap 4: Detaillering

In deze stap vindt een inschatting van de risico's plaats op basis van de volgende vragen:

1. Vindt er (grootschalige) toepassing van brandstoffen, chemicaliën of andere schadelijke stoffen plaats? (bij productie(proces), overslag en transport)	Nee
2. Worden er stoffen op of in de bodem gebracht (bouwstoffen, diepinfiltratie, lozing, begraafplaats etc).	Ten behoeve van de uitbreiding wordt een fundering in de bodem aangebracht. Tegelijkertijd wordt echter de bebouwing ten behoeve van de voormalige slachterij en een deel van de bestaande verharding verwijderd. Daar worden derhalve bouwstoffen uit en van de bodem weggehaald.
3. Vindt er bemesting en/of bestrijdingsmiddelengebruik plaats op meer dan 10% van het oppervlak	Nee
4. Is er sprake van bebouwing zoals woningbouw op > 25% van het oppervlak? (in verband met uitlogen van de toegepaste materialen etc).	Het bouwvlak kan in de gewenste situatie door de compactere bebouwing worden verkleind. Tegelijkertijd wordt de bebouwing ten behoeve van de voormalige slachterij en een deel van de bestaande verharding verwijderd.
5. Wordt er riolering gerealiseerd of vindt er infiltratie plaats van afgekoppeld neerslagwater?	Het bestaande rioleringssysteem zal op kleine schaal worden uitgebreid zodat ook de nieuwe hal hier op aangesloten kan worden. Het regenwater infiltreert in de bodem. Hiervoor is ook een infiltratiepoel aanwezig.
6. Vinden er andere risicovolle activiteiten plaats?	Er vinden geen nieuwe risicovolle activiteiten plaats.

Stap 5: Categorie-indeling

Op basis van voorgaande stappen is het mogelijk om het risico te beoordelen en de activiteit in te delen in een categorie. In dit geval gaat het om een categorie E activiteit. Hiervoor geldt het 'ja, met algemene voorwaarden' principe.



Stap 6: Uitwerking

Risico's zijn vaak te beperken door het initiatief aan te passen en/of (mitigerende) maatregelen op te stellen. In dit geval geldt het voorzorgsprincipe. Door Vitens zijn een aantal aandachtspunten gegeven waarmee rekening moet worden gehouden in onderhavige situatie. Deze zijn als volgt:

- Beperk de toename aan verharding. Zorg voor afdoende maatregelen om vervuiling door lozing vanaf wegen, parkeerplaatsen en andere verhard oppervlak te voorkomen;
- Verbod op grondingrepen en constructies dieper dan 2 meter;
- Bodemvervuiling moet voorkomen worden tijdens uitvoering en gebruik;
- Pas niet uitlogende materialen toe;
- Pas geen bodemenergiesystemen toe (denk aan koude/warmte opslag in de bodem);
- Voor de Biesterveldseweg moet specifiek aandacht zijn voor de transportbewegingen en de risico's die dat met zich mee brengt voor bodemvervuiling. Afstromend water van verharding mag niet leiden tot bodemvervuiling door lekkende vrachtwagens. Daarnaast moet voorkomen worden dat koelinstallaties door lekkage tot bodemvervuiling kunnen leiden.

Hierop kan als volgt worden gereageerd:

- De oppervlakte aan verharding neemt af met 805 m², zie samenvatting Watertoets;
- In het bestemmingsplan wordt een verbodsbepaling opgenomen voor grondingrepen en constructies dieper dan 2 meter;
- Uitgangspunt bij de bedrijfsvoering is het voorkomen van bodemvervuiling tijdens uitvoering en gebruik. Hierbij zullen in ieder geval de regels uit het Activiteitenbesluit worden gevolgd;
- Er worden geen uitlogende materialen toegepast;
- Er worden geen bodemenergiesystemen toegepast;
- Bij vervuiling kunnen putten worden afgesloten en het afstromend water worden opgevangen. Er wordt daarnaast geen vloeibare stof buiten het bedrijfsgebouw opgeslagen.

Stap 7: Beoordeling

In deze stap beoordeelt het bevoegd gezag of de activiteit toelaatbaar is of niet. De activiteit is toegestaan als het voldoet aan de stand-still of stap-voortuit principe. In dit geval wordt voldaan aan het stand-still principe. Dit houdt in dat de nieuwe situatie geen verslechtering is ten opzichte van de oude situatie. Daarnaast wordt rekening gehouden met de uitgangspunten gegeven door Vitens. Het plan is in het kader van deze methodiek derhalve aanvaardbaar.

6.6.4 Conclusie

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

6.7 Luchtkwaliteit

Het aangevraagde plan heeft een toename van transportbewegingen tot gevolg. De toename van emissies van luchtverontreinigende stoffen: waaronder fijnstof (PM¹⁰) stikstofdioxide (NO₂) is beperkt. Met een berekening met de NIBM rekentool is vast te stellen dat toename in betekende mate is vanaf 150 vrachtwagenbewegingen per dag. Niet bekend is hoeveel transportbewegingen het bedrijf gaat genereren. Aannemelijk dat dit onder dit aantal ligt. Het plan is voor luchtmissies Niet in Betekende



Mate. De emissie ten gevolge van het plan is dan ook Niet in Betekenende Mate (NIBM) bijdragend aan de luchtkwaliteit.

A	B	C	D	E
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit				
	Jaar van planrealisatie		2020	
Extra verkeer als gevolg van het plan				
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		150	
	Aandeel vrachtverkeer		100,0%	
Maximale bijdrage extra verkeer				
	NO ₂ in µg/m ³		1,13	
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,13	
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³				
			1,2	
Conclusie				
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig				

6.8 Externe veiligheid

De te behouden bedrijfswoning in het plan is een beperkt kwetsbaar gebouw voor aspect externe veiligheid. Het betreft een bestaande woning, waarmee een eventueel risico door ligging t.o.v. risicobronnen in de omgeving niet toeneemt. Het plan is wel getoetst aan de hand van de risicokaart www.risicokaart.nl en de EV-signaleringskaart.

Plaatsgebonden risico

De activiteit is niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR10⁻⁶) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico

De activiteit is niet gelegen in invloedgebied van een BEVI inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Advies Veiligheidsregio IJsselland

Voor het plan is, voor zover nog niet aangevraagd, door de gemeente Deventer nog een advies van de Veiligheidsregio IJsselland nodig omtrent de aspecten, zelfredzaamheid, brandpreventie en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de aangevraagde wijziging van het bouwvlak van de bedrijfsbestemming en plaatsen van tweede opslag koel- en vrieswaren.



7 Conclusie

In voorliggend document is de planontwikkeling voor de Biesterveldsweg 5 te Schalkaar beschreven. Het plan voorziet in een uitbreiding van de bestaande koelvriescel op het perceel voor het opslaan en koelen van vleesproducten.

In de huidige situatie zijn op het perceel Biesterveldsweg 5a een opslaggebouw voor vleesproducten en bebouwing ten behoeve van een voormalige slachterij aanwezig. De activiteiten met betrekking tot de slachterij zijn echter beëindigd en dit deel van de bebouwing staat derhalve leeg. Deze zijn bouwkundig in slechte staat en niet geschikt voor het opslaan van vleesproducten. Leegstand levert bedrijfseconomisch niets op en zorgt voor verloedering op het perceel. Initiatiefnemer wenst deze meters daarom in te zetten voor de overgebleven bedrijfsactiviteit, de opslag van vleesproducten. Deze bestaande meters én enkele extra meters worden in de gewenste situatie ingezet voor een reeds bestaande en winstgevende economische functie. Met de uitbreiding wordt de continuïteit en het voortbestaan van het bedrijf ook voor de toekomst gewaarborgd.

Ter plaatse van de gewenste uitbreiding is in de huidige situatie een bedrijfswoning gesitueerd. Uit de bouwkundige en cultuurhistorische waardebeoordeling van de tweede bedrijfswoning is gebleken dat deze door haar sobere bouwstijl in relatie met het verdrongen karakter als gevolg van de bebouwing pal naast het object niet als behoudens waardig aan is te merken. Sloop van de bedrijfswoning biedt juist kansen om het omliggende coulisselandschap te herstellen door de groenvoorziening rondom de bedrijfsgebouwen op een evenwichtige manier aan te passen.

Ter compensatie van de sloop van de woning wordt daarom een deel van de huidige verharding op het bedrijfserf verwijderd en vervangen door een extra bosschage aan de zuidzijde van het bedrijfserf. Hierdoor wordt een landschappelijke verbinding gemaakt met het bestaande bosschage ten westen van het plangebied. Ter plaatse van de woning zal geen nieuwe beplanting worden aangebracht om hier de bestaande openheid te behouden en doorzichten te versterken.

Voor de landschappelijke inpassing van het perceel is het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving als leidraad genomen. Een deel van de in 2014 als bestaand aangewezen beplanting is door de jaren heen van het perceel verdwenen. Deze bomen worden elders op het perceel terug geplant. Ten opzichte van deze eerdere landschappelijke inpassing zijn door de jaren heen verder nog een aantal nieuwe beplantingsstructuren aangebracht. Deze kunnen derhalve aangemerkt worden als nieuwe elementen ten opzichte van het vorige plan. Verder wordt een bestaande bomenrij vervangen en worden er een aantal nieuwe beplantingsstructuren gerealiseerd. Middels de aanplant wordt een landschappelijke verbinding gemaakt met het bestaande bosschage ten westen van het plangebied welke is bestemd als Groene Ontwikkelingszone.

Als extra kwaliteitsprestatie wordt op het perceel ingezet op het vergroten van de bijdrage van het perceel aan de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden in en rondom het plangebied. Hiervoor is advies gevraagd aan het ecologisch adviesbureau Eco-Tierra uit Deventer. Op basis van het bronnenonderzoek, het veldbezoek en de soortenlijst van de provincie zijn drie soorten gekozen die als doelsoort fungeren, namelijk kerkuil, gewone grootoorvleermuis en steenmarter/ kleine marterachtigen. Om deze soorten te ondersteunen in hun leefgebied worden binnen het plangebied een aantal





VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied

maatregelen genomen, namelijk de realisatie van takkenrillen, een faunatoren, de uitbreiding van een bestaande poel, de aanplant van extra bosschages langs de noordzijde van het bedrijfserf, en de vervanging van een bomenrij door streekeigen beplanting. Deze dienen als landschappelijke versterking, schuilplaats, corridor, voedsel- en drinkvoorziening en ter verkoeling. Hier kunnen ook veel andere soorten bij meeliften.

Het beschreven plan sluit aan op de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Overijssel en voldoet ons inziens aan de artikelen en bepalingen zoals gesteld in de Omgevingsverordening Overijssel. Ons inziens is het plan derhalve niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.





VanWestreenen
Adviseurs voor het buitengebied

8 Bijlagen

- Cultuurhistorische beoordeling woning Waterweg
- Bouwhistorische waardebeoordeling woning Waterweg
- Tekening gewenste situatie met landschappelijke inpassing
- Schema Natuurinclusief bouwen
- Q2019.028 - Quicksan flora en fauna Biesterveldsweg 5 en Waterdijk 14 te Schalkhaar, EcoTierra, d.d. 5 maart 2019
- Ecologisch vervolgonderzoek, Natuurbank Overijsse
- Archeologische toetsing gemeente Deventer
- AERIUS-berekening bouwfase
- AERIUS-berekening gebruiksfase
- Watertoets met samenvatting

