



GEMEENTE
OLST – WIJHE

Bestemmingsplan **Welsum, zuidelijke ontwikkeling**

Februari 2013

Vastgesteld



Bestemmingsplan Welsum, zuidelijke ontwikkeling

Plannaam: Welsum, zuidelijke ontwikkeling
IMRO-nummer: NL.IMRO.1773.BP2012008002-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKENMERKEN EN HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	LANDSCHAPSKENMERKEN	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR	35
5.7	FLORA & FAUNA	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.9	VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING	41
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	45
7.1	INLEIDING	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	46
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	49
9.1	VOOROVERLEG	49
9.2	INSPRAAK	49
9.3	ZIENSWIJZEN	49

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 50

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	51
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK: INDUSTRIELAWAAI.....	52
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK: WEGVERKEERSLAWAAI	53
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK (BRANDWEERKAZERNE).....	54
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK (WONINGEN)	55
BIJLAGE 6	GEURCONTOURENONDERZOEK	56
BIJLAGE 7	AANVULLENDE MEMO GEURCONTOURENONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 8	NATUURTOETS	58
BIJLAGE 9	NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeente Olst-Wijhe is voornemens om ten zuiden van Welsum, nabij het agrarisch erf aan de IJsseldijk 51a, een fiets- en wandelverbinding (Oene-Welsum) aan te leggen en een nieuw brandweerkazerne te realiseren. Uit onderzoeken en een inspectierapport is namelijk gebleken dat de bestaande brandweerkazerne van Welsum niet meer voldoet aan de hedendaagse (bouwkundige) eisen. Bouwkundige aanpassingen om eventuele gebreken op te lossen volstaan niet meer en zijn financieel gezien onverantwoord. Derhalve is gezocht naar een nieuwbouwlocatie voor de brandweerkazerne. Gebleken is dat de locatie achter het bestaande dorps huis, deels op gronden van het agrarisch bedrijf aan de IJsseldijk 51a, het meest geschikt is. Dit onder andere vanwege het feit dat er een synergie kan plaatsvinden tussen het dorps huis en de nieuwe brandweerkazerne. Zo kunnen de sportverenigingen gebruik maken van de kleedkamers van de brandweer en kan de brandweer de ruimtes van het dorps huis huren. In het bestaande dorps huis is geen bibliotheek opgenomen en ook geen ruimte waar kinderen na school terecht kunnen. Naar deze functies is veel vraag in Welsum. Bij de bouw van de brandweerkazerne is direct ruimte opgenomen voor de realisatie van deze functies.

Daarnaast is de eigenaar (hierna initiatiefnemer) van het agrarisch bedrijf aan de IJsseldijk 51a, voornemens om zijn agrarisch bedrijf, een intensieve veehouderij gericht op het houden en opfokken van kalveren, te beëindigen. Op het agrarisch erf bevinden zich een woonboerderij, een tweede bedrijfswoning en diverse landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen verkeren in een matige tot redelijke staat van onderhoud, maar hebben bij beëindiging van het agrarisch bedrijf geen vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren. Initiatiefnemer is voornemens, met toepassing van het KGO beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (1.504 m²) te saneren en een vrijstaande woning alsmede een twee-onder-een-kap woning te realiseren. De bestaande woonboerderij (bestaande uit twee wooneenheden) en de tweede agrarische bedrijfswoning blijven behouden. Opgemerkt wordt dat de bestaande boerderij, ook wel de 'Brabantsche Wagen' genoemd, is aangemerkt als gemeentelijk monument.

Om de toegankelijkheid van de brandweerkazerne te vergroten, wordt er een nieuwe dijkoprit met ontsluitingsweg aangelegd. De bestaande en nieuwe woningen worden tevens via deze ontsluitingsweg ontsloten op de IJsseldijk.

De ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen. Een herziening van het bestemmingsplan is vereist. Overeengekomen tussen de initiatiefnemer en de gemeente is om de ontwikkelingen in één bestemmingsplanherziening te regelen. In dit bestemmingsplan is ook rekening gehouden met het, op termijn, uitbreiden van het bestaande dorps huis. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. Er zal worden aangetoond dat het plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt grotendeels in het buitengebied en voor een klein deel in de bebouwde kom van de kern Welsum. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Welsum weergegeven alsmede een indicatieve begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Welsum (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Welsum, zuidelijke ontwikkeling” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1773.BP2012008002-0301) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is grotendeels gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” van de gemeente Olst-Wijhe. Dit bestemmingsplan is op 21 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor een klein deel, het gedeelte achter het dorps huis, is de locatie gelegen in het bestemmingsplan “Kleine Kernen”. De gemeenteraad van Olst-Wijhe heeft dit bestemmingsplan op 25 juni 2012 vastgesteld. Afbeelding 1.2 omvat een uitsnede van beide bestemmingsplannen.



Afbeelding 1.2 Verbeelding geldende bestemmingsplannen (Bron: Gemeente Olst-Wijhe)

De gronden binnen het plangebied die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan “Buitengebied” hebben de bestemming “Agrarisch”, de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie -1” en gedeeltelijk de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. De gronden gelegen in de bestemming “Agrarisch” zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Voor het agrarisch bedrijf is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen bedrijfsgebouwen mogen worden gerealiseerd. Door middel van een aanduiding is aangegeven dat hier twee bedrijfswoningen en een intensieve veehouderij zijn toegestaan. Vanwege de karakteristieke waarden van de woonboerderij, de ‘Brabantsche Wagen’, is een bouwaanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen.

Als laatst is de locatie gelegen in de reconstructiewetzone ‘verwevingsgebied’ dat middels een gebiedsaanduiding is vertaald op de verbeelding.

De gronden gelegen in het bestemmingsplan “Kleine Kernen” hebben de bestemming “Maatschappelijk” en een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”. Op gronden met deze bestemming mogen maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld voorzieningen ten behoeve van overheidsdienstverlening) worden gerealiseerd. Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” is opgenomen in verband met de voor dit perceel geldende archeologische verwachtingswaarde en dient ter bescherming hiervan. Daarnaast bevindt zich in het plangebied een bomenrij die, vanwege haar bijzondere waarde, extra bescherming geniet via de dubbelbestemming “Waarde – Waardevolle bomen”.

Om de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschapskenmerken van het gebied en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Olst-Wijhe beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema’s de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKENMERKEN EN HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de landschapskenmerken van het gebied en de huidige situatie in het plangebied.

2.1 Landschapskenmerken

Welsum ligt op de westelijke oever van de IJssel en maakt onderdeel uit van het oeverwallenlandschap. Welsum. De oeverwal is van oorsprong de plek die als eerste werd bewoond in de IJsseldelta, omdat deze gebieden iets hoger liggen dan het achterliggende land. Op de oeverwallen liggen de rivierdijken, de uiterwaarden en veelal oude dorpjes. Door hun lange bewoningsgeschiedenis, hun relatieve hoogte en de zandige samenstelling van de ondergrond zijn oeverwallen relatief afwisselende landschappen met onder meer akkers, boomgaarden, erven en beplantingen. Daarnaast kenmerkt het landschap zich door een onregelmatige verkaveling en een mix aan functies. Veel boomgaarden zijn inmiddels geroid en veel kavelgrensbeplantingen zijn verdwenen.

In onderstaande kaartbeelden is weergegeven op welke wijze de kern Welsum en het omliggende landschap zich de afgelopen eeuw heeft ontwikkeld.



Afbeelding 2.1 Topografische kaarten rond 1900, 1950 en 2006 (Bron: Provincie Overijssel/Kadaster)

Een vergelijking tussen de topografische kaarten laat een duidelijke toename van bebouwing zien. Ook de schaalvergroting van de landbouw, en daarmee onder andere het verdwijnen van beplanting op de perceelsgrenzen, is hieruit goed af te lezen. Goed waarneembaar is ook dat de afgelopen eeuw meer ruimte is vrijgemaakt voor het bergen van water.

2.2 Het plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een woonboerderij, een sportveld, dorphuis Welsum en overige bebouwing onderdeel uitmakend van de kern Welsum. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de IJsseldijk. Aan de overzijde van de IJsseldijk zijn de uiterwaarden van de rivier de IJssel gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied, aan de IJsseldijk 49/Erveweg 6a, wordt een intensieve veehouderij geëxploiteerd. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Erveweg. Aan de overzijde van deze weg bevinden zich burgerwoningen (Erveweg 5a en 7).

In afbeelding 2.2 is het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.2 Het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (bron: Provincie Overijssel)

Het bestaande erf aan de IJsseldijk is functioneel ingericht ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De huidige bedrijfsvoering bestaat uit het houden en opfokken van kalveren. Gezien deze bedrijfsactiviteit is het bedrijf aangemerkt als intensieve veehouderij. Op het agrarisch erf zijn een woonboerderij, een tweede bedrijfswoning, twee landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en enkele bijbehorende agrarische voorzieningen zoals kuilvoerplaten aanwezig. De bebouwing is geclusterd en het erf wordt zowel ontsloten op de IJsseldijk alsmede op de Erveweg. De woonboerderij is, vanwege haar karakteristieke waarde, aangemerkt als gemeentelijk monument. De overige gronden behorend bij het agrarisch bedrijf zijn momenteel onbebouwd en grotendeels in gebruik als landbouwgrond. De gronden behorend bij het bestaande dorps huis zijn grotendeels onbebouwd en verhard met klinkers.

In afbeelding 2.3 zijn vier straatbeelden opgenomen met de huidige situatie ter plaatse van het bestaande dorps huis, op het bestaande erf en bijbehorende gronden.



Afbeelding 2.3 Foto's van de huidige situatie in het plangebied (Bron: Google/Eelerwoude)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De gehele ontwikkeling aan de IJsseldijk bestaat uit de volgende aspecten:

- Het realiseren van een nieuwe brandweerkazerne achter het bestaande dorps huis;
- Het realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg/dijkoprit ten behoeve van de brandweerkazerne, de voet- en fietsverbinding tussen de IJsseldijk en Erveweg en de woningen;
- Het beëindigen van de intensieve veehouderij en het saneren van 1.504 m² aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen;
- Het realiseren van een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap woning in het kader van het KGO-beleid;
- Het landschappelijk inpassen van de woningen, brandweerkazerne en het plangebied in algemeenheid.

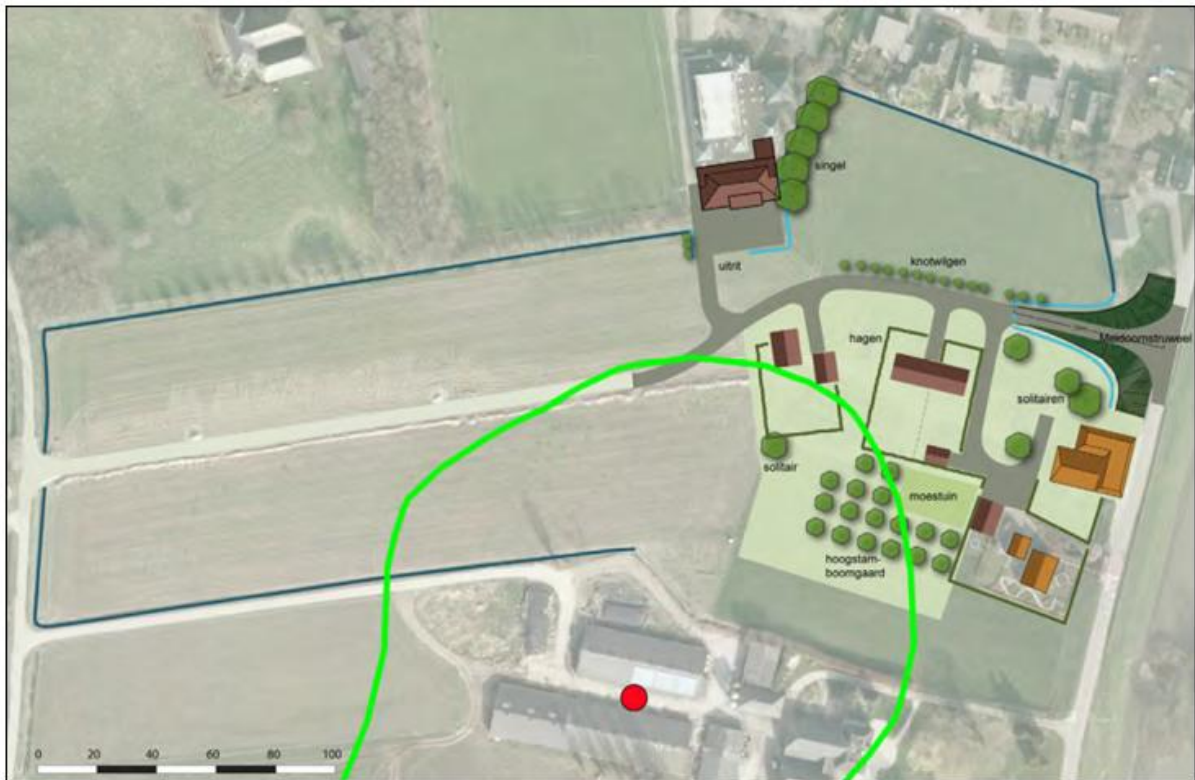
Niet alle voorgenoemde aspecten zijn in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. Opgemerkt wordt dat het bestaande dorps huis op termijn wordt uitgebreid. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een dergelijke uitbreiding.

Eelerwoude B.V. uit Goor heeft in opdracht van de gemeente en de initiatiefnemer een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin is onder andere de omgeving geanalyseerd en zijn er uitgangspunten met wensen en eisen opgesteld. Vervolgens is het plan nader uitgewerkt in een inrichtingsschets. Allereerst wordt ingegaan op de uitgangspunten zoals opgenomen in het plan, vervolgens wordt er ingegaan op de ontwikkeling zelf. Het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

3.2 Gewenste ontwikkeling

3.2.1 Gewenste inrichting

In het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn de uitgangspunten voortkomend uit de wensen, eisen van de belanghebbenden en analyse van het landschap verwerkt. In afbeelding 3.1 is de gewenste inrichting van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 3.1 Inrichtingsschets met geurcontour (Bron: Eelerwoude)

3.2.2 Brandweerkazerne

Het realiseren van een nieuwe brandweerkazerne is noodzakelijk, omdat de huidige kazerne van Welsum niet meer aan de hedendaagse (bouwkundige)eisen voldoet. Dit is gebleken uit diverse onderzoeken en een inspectierapport van de Arbeidsinspectie. Uit de onderzoeken en het rapport is gebleken dat de kazerne niet voldoet aan de arbo- en veiligheidsvoorschriften. Het verrichten van bouwkundige aanpassingen aan de bestaande kazerne volstaan niet. Daartoe is op 23 januari 2012 door de gemeenteraad besloten om te zoeken naar een mogelijke locatie voor een nieuwe brandweerkazerne. Voor de locatie van de brandweerkazerne direct achter het dorps huis is onder andere gekozen omdat er een synergie kan plaatsvinden tussen het dorps huis en de nieuwe brandweerkazerne. Zo kunnen de sportverenigingen gebruik maken van de kleedkamers van de brandweer en kan de brandweer de ruimtes van het dorps huis huren. In het bestaande dorps huis is geen bibliotheek opgenomen en ook geen ruimte waar kinderen na school terecht kunnen. Naar deze functies is veel vraag in Welsum. Bij de bouw van de brandweerkazerne is direct ruimte opgenomen voor de realisatie van deze functies. Er is gekozen om de nieuwe brandweerkazerne achter het dorps huis te realiseren, waarbij een ontsluitingsweg wordt aangelegd vanaf de IJsseldijk richting Erve weg zodat de brandweer op twee manieren kan uitrukken. Wat betreft de architectonische uitstraling wordt opgemerkt dat voor de brandweerkazerne op dit moment een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld.

Parkeren voor de kazerne vindt plaats op eigen terrein.

De bestaande essen rij langs de dorps rand van Welsum begeleiden het dorps huis. Door nieuwe essen aan deze rij toe te voegen wordt tevens de toekomstige brandweerkazerne grotendeels aan het zicht onttrokken.

3.2.3 Burgererven

Het behouden en versterken van het karakteristieke erfensemble behorend bij de monumentale woonboerderij (bestaande uit twee wooneenheden) was het vertrekpunt bij het inrichten van de bestaande en nieuwe burgererven. De twee nieuwe burgererven zijn achter de te behouden woonboerderij gesitueerd. Beoogd is om op de meest westelijk gelegen kavel een vrijstaande woning te realiseren. Op de andere kavel wordt een twee onder een kap woning voor starters gerealiseerd. Iedere woning krijgt een eigen bijgebouw dat ten dienste kan doen als garage. Wat betreft architectuur en vormgeving dienen de nieuwe woningen

ondergeschikt te zijn aan de monumentale woonboerderij. Hierdoor wordt gestreefd naar een ruimtelijk aanzicht waarbij de woningen als 'schuren' onderdeel uit maken van de traditionele erfinrichting. De voormalige tweede bedrijfswoning blijft als zodanig behouden, wel wordt ten behoeve van deze woning een nieuw bijgebouw gebouwd. In afbeelding 3.2 zijn impressies opgenomen van de voorgenomen woningen. In afbeelding 3.3 is een vogelvluchtimpresie opgenomen van de gewenste inrichting van het plangebied.



Afbeelding 3.2 Impressiebeelden vrijstaande woning en twee onder een kap woning (Bron: 01 architecten)



Afbeelding 3.3 Vogelvluchtimpresie gewenste inrichting van het plangebied (Bron: 01 architecten)

Parkeren ten behoeve van de woonfuncties vindt plaats op het eigen erf. De burgererven bieden hier voldoende ruimte voor.

Landschappelijk gezien worden er, op en nabij de burgererven, nieuwe landschapselementen toegevoegd die passen op de oeverwal en karakteristiek zijn voor het rivierengebied. Solitaire bomen op het erf naast de boerderij en hoogstamboomgaard (en moestuin) op het zuidelijk erf. Solitaire bomen horen bij een erf en geven het ensemble extra karakter. De bomen kunnen bestaan uit kastanjes en walnoten.

Ten behoeve van de privacy en begrenzing van de erven worden er hagen geplant op de kavelgrenzen. Voor alle beplanting geldt de toepassing van inheemse soorten die karakteristiek zijn in het rivierengebied.

3.2.4 Overige ontwikkelingen

De bestaande dijkoprit aan de IJsseldijk wordt vervangen door een nieuwe oprit, ongeveer op de huidige locatie. De nieuwe dijkoprit (voor de ontsluiting van de brandweer, de woningen en voor de realisatie van een fiets-/wanderverbinding tussen IJsseldijk en Erveweg) komt haaks op de dijk te liggen. Hiermee is, vanuit het oogpunt van toegankelijkheid en verkeersveiligheid, sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige oprit. Met de inrichting van de dijkoprit en de ontsluitingsweg is rekening gehouden met de eisen vanuit de brandweer. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de IJsseldijk levert de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op. De dijkoprit en ontsluitingsweg wordt landschappelijk ingepast middels knotwilgen. Dit zorgt voor een visuele (transparante) scheiding tussen de nieuwe bebouwing en de dorpsrand, daarnaast begeleiden de knotwilgen het verkeer over de nieuwe weg.

Een deel van de bestaande landweg blijft als zodanig behouden en wordt verbonden met de nieuwe ontsluitingsweg. Hierdoor wordt er invulling gegeven aan de nieuwe openbare fiets- en wanderverbinding tussen de IJsseldijk en Erveweg. Dit is het laatste gedeelte van het fietspad Oene-Welsum. De brandweer kan door deze verbinding, zoals reeds aangegeven in subparagraaf 3.2.2, op twee manieren uitrukken.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden IJssel". Er is een natuurtoets uitgevoerd waaruit blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten met zich mee brengt ten aanzien van het natuurgebied. Voor nadere informatie over de uitgevoerde natuurtoets wordt verwezen naar subparagraaf 5.7. Het initiatief raakt voor het overige geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de "Kwaliteitsimpuls Groene omgeving" ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de "Catalogus Gebiedskenmerken".

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de "Catalogus Gebiedskenmerken" wordt uitgevoerd.

Het borgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in de groene omgeving is verankerd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het

provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie Overijssel juridisch geborgd is.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

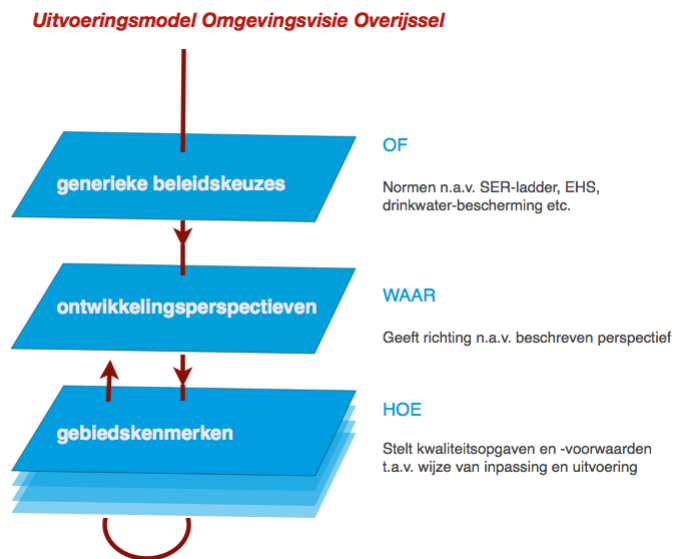
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn vooral artikel 2.1.6 onder 1 en artikel 2.14.4 van de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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 sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Voor een nadere uitwerking van de Kwaliteitimpuls Groene Omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.2.6.

Artikel 2.14.4 Gebieden met risico op overstroming (snel en diep onderlopende gebieden)

Het plangebied is gelegen in een gebied met risico op overstroming. Dit betekent dat plannen die voorzien in realiseren van nieuwe bebouwing binnen de dijkkringen, uitsluitend zijn toegestaan voor functies met een zwaarwegend maatschappelijk belang. Daarbij is een afwijking opgenomen ten aanzien van agrarische functies en incidentele woonbebouwing. In de toelichting op bestemmingsplannen of in ruimtelijke onderbouwingen die betrekking hebben op de gebieden binnen de dijkkringen, dient een overstromingsrisicoparagraaf in het plan inzicht te bieden in de risico's en de getroffen maatregelen en voorzieningen om de risico's te beperken.

Voor de risicoparagraaf ten aanzien van de nieuwe bebouwing wordt verwezen naar de milieutechnische haalbaarheid inzake externe veiligheid (paragraaf 5.4).

Voor het overige zijn er geen nadere aandachtspunten. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de generieke beleidskeuzes.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven "Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens" en "Stedelijke omgeving - Woonwijk".

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

"Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap"

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

"Stedelijke omgeving - Woonwijk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het plangebied valt binnen de ontwikkelingsperspectieven "Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap" en "Stedelijke omgeving – woonwijk". Beide ontwikkelingsperspectieven bieden ruimte voor het realiseren van woningen en maatschappelijke voorzieningen (onder meer in de vorm van een brandweerkazerne).

Zoals ook uit afbeelding 4.2 blijkt is het plangebied gelegen op de overgang van het landelijk gebied naar de kern, waardoor een extra investering in de landschappelijke kwaliteit gewenst is.

In hoofdstuk 3 is reeds aangegeven op welke wijze de woningen, de brandweerkazerne en de rest van het plangebied landschappelijk wordt ingepast. De landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt en er wordt geïnvesteerd in de groene omgeving. Door de kwaliteitsimpuls vindt er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het daar geldende ontwikkelingsperspectief. Het draagt bij aan het behoud van de sociale vitaliteit alsmede aan het versterken van de landschappelijke structuren.

4.2.5.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Opgemerkt wordt dat de woningen en de brandweerkazerne op basis van de omgevingsvisie in stedelijk gebied valt. Echter is ervoor gekozen om, gezien de locatie, toch in te gaan op de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch-cultuurlandschap.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Oeverwallen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: “Oeverwallen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Oeverwallen”

De oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt en fungeerden als uitvalsbasis bij het in cultuur brengen van de omgeving. Vanwege de hoge natuurlijke dynamiek is het winterbed lang het domein van natuurlijke processen gebleven. Door de voedselrijkdom van de gronden en de regelmatige overstromingen, zijn deze gronden al eeuwenlang als wei- en hooiland in gebruik.

De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen. Het is voornamelijk een cultuurlandschap, de natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden. Op een aantal plekken kan de natuurlijke overgang van de hoge oeverwal naar de dynamische uiterwaarden hersteld worden.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Bij het inrichten van het terrein is rekening gehouden met de ligging op een oeverwal. De brandweerkazerne wordt landschappelijk ingepast in de dorpsrand waarbij gebruik wordt gemaakt van streekeigen beplanting. De nieuwe woningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd, zodat er sprake zal zijn van een compact erf. Bij de realisatie van het voornemen worden bestaande structuren en kwaliteiten zoveel mogelijk in stand gehouden en waar mogelijk versterkt middels nieuwe landschappelijke inpassingen. Hier wordt geconcludeerd dat de natuurlijke laag geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gelegen in het landschapstype “Oeverwallen”. In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Oeverwallen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Oeverwallen”

Het kleinschalig mozaïek van de oeverwallen (boomgaarden, erven, akkers, singels) staat onder druk van toenemende bebouwing en perceelsvergroting ten behoeve van landbouwkundig gebruik.

Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de gewenste inrichting, de landschappelijke inpassingen van de woonerven en het kazerneterrein en de extra investeringen in de groene omgeving in het kader van “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving”. Met de hoogwaardige landschappelijke inpassingen wordt aangesloten bij de gebiedskenmerken behorend bij dit gebiedstype. Er wordt een nieuwe laan van knotwilgen aangelegd alsmede een hoogstamboomgaard en een kleine moestuin. De waardevolle bomenrij bestaande uit essen wordt overeenkomstig de huidige situatie behouden. Door de ontwikkeling wordt er bijgedragen aan de versterking van het gevarieerde patroon en geconcludeerd wordt dan ook dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

3. De “Stedelijke laag”

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag” deels aangeduid met het gebiedstype “Woonwijk 1955- nu”. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5 Stedelijke laag: "Woonwijken 1955 - nu" (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 – nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn plan matig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

De woningen, de brandweerkazerne en de beoogde uitbreiding van het dorps huis zijn gesitueerd op gronden die aangemerkt zijn als woonwijk. Het realiseren of uitbreiden van maatschappelijke voorzieningen en de woningen past uitstekend binnen dit gebied. Opgemerkt wordt dat de woningen passen binnen de prestatieafspraken met de provincie (maximaal 15 woningen in Welsum tot 2015). Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de stedelijke laag.

4. De "Lust- en leisurelaag"

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de "Lust- en leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Opgemerkt wordt dat de nabijgelegen rivier de IJssel is aangemerkt als belangrijke vaarroute.

4.2.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.6.1 Algemeen

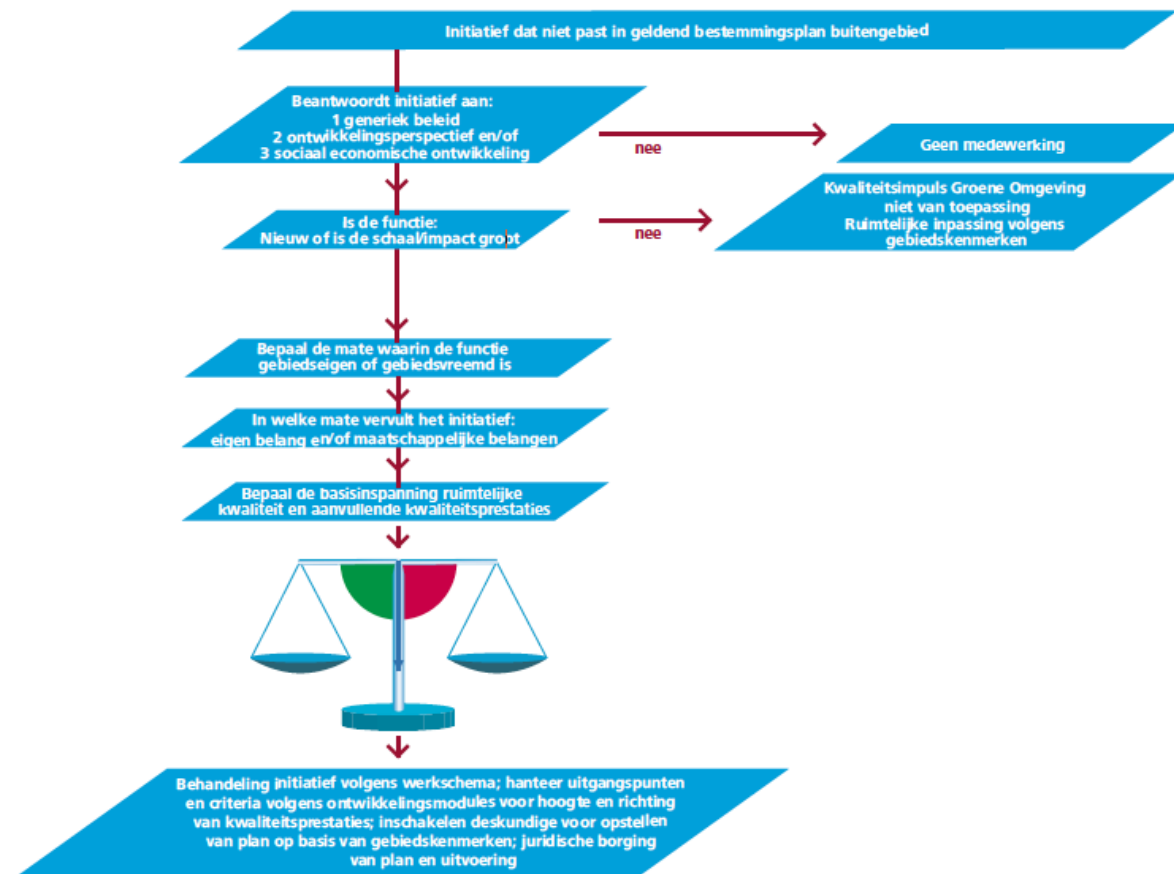
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

4.2.6.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dienen het volgende model gevolgd te worden:



Afbeelding 4.6 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.6.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.6.3.1 Generiek beleid

Zoals al gebleken uit 4.2.5.1 vormen de generieke beleidskeuzes in het voorliggende geval geen belemmering.

4.2.6.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

In 4.2.5.2 is het initiatief getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Gebleken is dat het initiatief passend is binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.6.3.2 Sociaal economische ontwikkeling

De provincie biedt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

De ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief en past binnen de principes van het zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast worden de woningen, de brandweerkazerne en het plangebied als geheel landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de sociale vitaliteit alsmede de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

4.2.6.3.3 Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.)

Het agrarische bedrijf nabij de woonkern wordt beëindigd en de landschapontsierende schuren (in totaal 1.504 m²) worden gesloopt. Er wordt een twee-onder-een-kap-woning voor starters en een vrijstaande woning terugggebouwd en er wordt geïnvesteerd in het landschappelijk inpassen van het geheel.

Het realiseren van enkele woningen, de brandweerkazerne en de beoogde uitbreiding van het dorps huis in het plangebied is gebiedseigen, gezien de aansluiting op de bebouwde kom van de kern Welsum. Dit wordt ondersteund door het hier geldende ontwikkelingsperspectief 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus, woonwijk'. In woonwijken is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk-, en gemengde stadsmilieus.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling wordt aangemerkt als gebiedseigen en er een aanzienlijke investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

4.2.6.3.4 Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling dient in eerste instantie vooral het maatschappelijk belang. Er wordt een nieuwe brandweerkazerne achter het dorps huis gerealiseerd. Hiervoor is gekozen vanuit oogpunt van efficiencyvoordeel en het feit dat de maatschappelijke functies elkaar kunnen versterken. Daarnaast wordt met het plan een langgewenste fiets- en wandelroute op de huidige grond van de initiatiefnemer gerealiseerd en wordt het geheel op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Daarnaast dient een deel van de ontwikkeling ook een eigen belang. De initiatiefnemer kan met het voorliggende plan het agrarische bedrijf op een goede wijze staken en hier blijven wonen.

4.2.6.3.5 Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie (Schaal & Impact).

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Die basisinspanning is afhankelijk van de functie in relatie tot de omgeving. In algemene zin is voor een ontwikkeling van grotere omvang ook een grotere ofwel robuustere basisinspanning vereist.

De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. Als een gebiedseigen ontwikkeling vanuit de functie zelf al bijdraagt aan de omgevingskwaliteiten, dan kan dat deels gezien worden als invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties.

De schaal van de ontwikkeling is relatief klein en de impact is gering. Het agrarische bedrijf wordt beëindigd en er komen woningen, een brandweerkazerne en een langgewenste fiets- en wandelroute voor terug. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf neemt de hinder op het gebied van geur en stof af. Dit heeft een positieve uitwerking op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarnaast is eventuele geluidhinder van de brandweerkazerne in het kader van industrielawaai beoordeeld. Derhalve wordt verwezen naar de onderzoeksresultaten opgenomen in subparagraaf 5.1.2.

Aangezien de ontwikkeling gebiedseigen is, een kleine schaal heeft, de impact op de omgeving beperkt is en het plan ook maatschappelijke belangen dient, hoeft er geen extra investering in ruimtelijke kwaliteit plaats te vinden bovenop de basisinspanning die voor ieder ruimtelijk plan geldt. Overigens laat het ruimtelijk kwaliteitsplan zien dat er met het plan veel aandacht is besteed aan het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst, bovenop de normale basis landschappelijke inpassing.

Hier wordt derhalve geconcludeerd dat (ruimschoots) voldaan wordt aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.7 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is grotendeels gelegen in het verwevingsgebied en voor een klein deel in het stedelijk gebied (afbeelding 4.7).



Afbeelding 4.7 Uitsnede plankaart reconstructieplan "Verwevingsgebied" en "Stedelijk gebied" (Bron: Provincie Overijssel)

Het Reconstructieplan omvat geen beleid voor gronden gelegen in het stedelijk gebied. De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar.

Toetsing van het initiatief aan de reconstructiezonering "Verwevingsgebied"

Voorliggend plan betreft de realisatie van een brandweerkazerne, de afronding van een langgewenste fiets- en wandelroute en de realisatie van twee woningbouwlocaties in het kader van "Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving". Het toevoegen van de functie wonen in het verwevingsgebied is toegestaan. Bij het inrichten van het terrein is rekening gehouden met de geurcontouren van het naastgelegen agrarisch bedrijf. Van belemmeringen in de bedrijfsvoering is dan ook geen sprake. De brandweerkazerne en de beoogde uitbreiding van het dorps huis worden gerealiseerd in het gebied aangemerkt als stedelijk gebied. Gezien de maatschappelijke functies die de kazerne en het dorps huis vervullen wordt geoordeeld dat deze uitstekend passen op de desbetreffende locatie.

4.2.8 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Olst-Wijhe

4.3.1.1 Algemeen

Op 22 juni 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Olst-Wijhe de structuurvisie “Versterken van een dijk van een gemeente” vastgesteld. In de structuurvisie wordt ingegaan op de verwachte maatschappelijke veranderingen en trends, maar zijn ook de wensen en ideeën vanuit de gemeente verwoord en verbeeld. De structuurvisie is kaderstellend voor nieuwe ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen waarbij een nieuw bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan wordt opgesteld dient te worden getoetst of het passend is binnen de gestelde kaders.

Op 12 december 2011 heeft de raad van de gemeente Olst-Wijhe een actualisatie van de Toekomstvisie Olst-Wijhe vastgesteld. In de actualisatie vindt bijstelling plaats van de prioriteiten ten aanzien van gewenste ontwikkelingen alsmede aangepaste fasering van de ambities tot 2020.

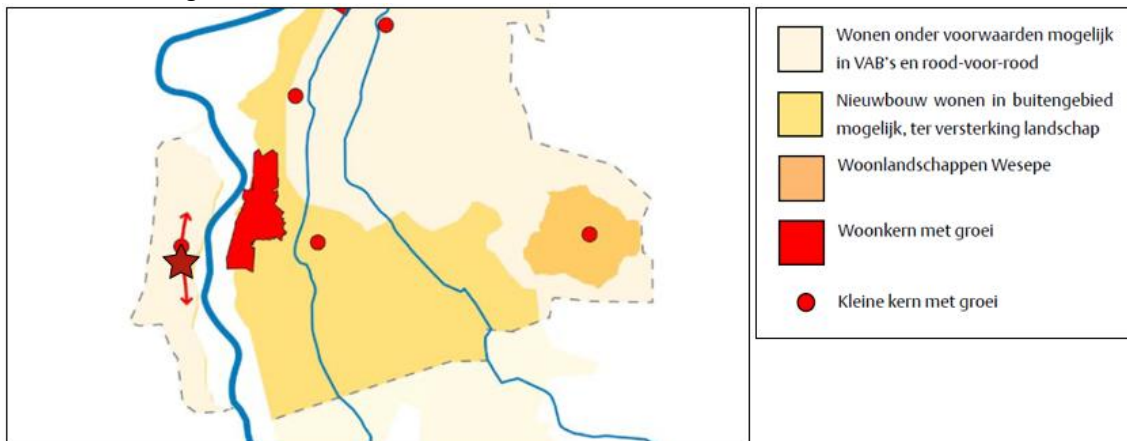
4.3.1.2 Wonen en voorzieningen

In het beleid van de provincie geldt Olst-Wijhe als een gemeente zonder bijzondere taakstelling. De gemeente Olst-Wijhe dient te bouwen voor de ‘eigen behoefte’ en zich primair te richten op de woonbehoefte van de eigen bevolking. Het doel is onder meer om de landelijke gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van woonruimte voor sociaaleconomisch gebonden doelgroepen, met name jongeren (starters op de woningmarkt) en ouderen. Het uitgangspunt is dat er vraaggericht wordt gebouwd.

Bij de locatiekeuze voor de woningbouw is een onderscheid gemaakt naar de achterliggende doelstelling:

- Wonen voor eigen behoefte;
- Wonen in het kader van de ‘plus’;
- Wonen als middel voor landschapsversterking.

Op basis van de beleidskaart behorende bij de structuurvisie valt de locatie in het gebied aangemerkt als ‘Kleine kern met groei’.



Afbeelding 4.8 Uitsnede kaart “Bouwsteen wonen” (Bron: Gemeente Olst-Wijhe)

Welsum is op basis van de Toekomstvisie aangemerkt als ‘Kleine kern met groei’. Het realisatiehoofdstuk, opgenomen in de Toekomstvisie, gaat uit van de toevoeging van maximaal 15 woningen in Welsum in de periode tot 2015. Voor de periode 2016-2020 is eenzelfde aantal gepland, waarbij met name getoetst zal worden of de lokale behoefte voldoende is om dit aantal realiseren.

Naast wonen is één van de centrale doelstellingen van deze toekomstvisie het duurzaam ondersteunen, en waar mogelijk versterken, van het voorzieningenniveau en het in stand houden van een vitale lokale samenleving. De maatschappelijke trend van schaalvergroting heeft tot gevolg dat in het algemeen meer inwoners nodig zijn om hetzelfde voorzieningenniveau te kunnen handhaven.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de "Toekomstvisie Olst-Wijhe"

De ontwikkeling voorziet in de bouw van een twee-onder-één-kap woning en een vrijstaande woning. Deze woningen maken onderdeel uit van de prestatieafspraken met de provincie (maximaal 15 woningen tot 2015). Daarnaast is de noodzaak voor de nieuwe brandweerkazerne in onderzoeken en een inspectierapport aangetoond. Door de brandweerkazerne en het dorps huis met elkaar te combineren kan er gebruik worden gemaakt van elkaars functies en het draagt bij aan de kostenefficiëntie.

4.3.2 Dorpsontwikkelingsplan Welsum

4.3.2.1 Algemeen

In het kader van burgerparticipatie hebben de inwoners van Welsum in 2009 een dorpsontwikkelingsplan (dop) opgesteld. Bij de ontwikkeling van het plan zijn zoveel mogelijk inwoners uitgenodigd om mee te denken en te praten over de huidige en toekomstige leefbaarheid in de buurtschap. Het plan geeft aan op welke wijze de inwoners de kern nu beoordelen en alsmede de gewenste ontwikkelingsrichting.

In het plan wordt aangegeven dat het gewenst is om een visie op te stellen waarin wordt aangegeven waar woningbouw kan plaatsvinden en de nieuwe brandweerkazerne kan worden gerealiseerd. Hiertoe is de visie 'DOP Bouwen' opgesteld is door de werkgroep 'Bouwen' opgesteld. In de volgende subparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

4.3.2.2 DOP Bouwen

In de "Toekomstvisie Olst-Wijhe" is opgenomen dat tot 2020 in Welsum 30 woningen voor eigen behoefte gerealiseerd kunnen worden. De werkgroep Bouwen, onderdeel van het dorpsontwikkelingsplan (dop) Welsum, heeft een visie voor de woningbouwlocaties opgesteld. Het doel van de visie is dat wordt aangegeven hoe deze woningbouwbehoefte voor Welsum kan worden ingevuld. Hierbij gaat het niet alleen om nieuwbouw, maar ook om vernieuwbouw en renovatie. In dit kader wordt ook gekeken naar een locatie voor de brandweer en de school, voor wonen met zorg en de wijze van de ontsluiting van Welsum, zowel voor gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer.

Door de werkgroep Bouwen is een inventarisatie gemaakt van mogelijke bouwlocaties. Vervolgens is er een prioritering aangebracht op basis van wat het meest gewenst is. Door de werkgroep is voor de volgende prioritering bepaald:

1. Woningbouw nabij Eijerkamp dijk en land, de Brabantse Wagen, De Mediaan en Bensink;
2. Pastorie en 'Coolsingel';
3. Afronden Middelstuk.

Voor de gewenste ontwikkelingsrichting van het dorps huis en eventuele bouwlocaties ten behoeve van de brandweerkazerne is er visie door de werkgroep 'DOP Dorps huis' opgesteld. Onder meer is gewenst om de huidige sportzaal naar een multifunctionele ruimte om te bouwen en een nieuw sporthal te realiseren waar zaalsporten kunnen worden gespeeld. Daarnaast wordt van belang geacht om combinatie te zoeken met andere voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de nieuwe brandweerkazerne. Hierdoor kan er bespaard worden in de kosten aangezien van elkaars voorzieningen gebruik kan worden gemaakt.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het "Dorpsontwikkelingsplan Welsum"

De ontwikkeling is in overeenstemming met de visies vanuit het dorpsontwikkelingsplan. Het plangebied is aangewezen als potentiële woningbouwlocatie van de eerste prioriteit. Het combineren van de nieuwe brandweerkazerne met het dorps huis past uitstekend binnen de gewenste ontwikkelingsrichting. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het dorpsontwikkelingsplan Welsum.

4.3.3 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de voorgenoemde gemeentelijke beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna en archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijke kaders

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

In voorliggend geval is railverkeerslawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is. Alcedo BV uit Holten heeft twee akoestisch onderzoeken uitgevoerd inzake de aspecten industrie- en wegverkeerslawaai. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de volgende subparagrafen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages welke zijn opgenomen in bijlage 2 (industrielawaai) en in bijlage 3 (wegverkeerslawaai) van deze toelichting.

5.1.2 Industrielawaai

Het aspect industrielawaai is nader onderzocht vanwege de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne. De meest nabijgelegen woningen zijn gelegen aan de Erveweg 5-7, de Kerklaan 24-32 en de nieuwe woningen die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Op grond van onderhavig onderzoek blijkt dat:

- de berekende waarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de omliggende woningen voldoet aan de gestelde normstelling uit het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) etmaalwaarde;
- de berekende waarde van het maximale geluidsniveau (exclusief de pieken tijdens een uitruk) ter plaatse van de omliggende woningen in de dag-, avond- en nachtperiode voldoen aan de gestelde normstelling van 70 dB(A) etmaalwaarde;
- de berekende waarde van het equivalente geluidsniveau (indirecte hinder) ter plaatse van de omliggende woningen voldaan wordt aan de gestelde normstelling van 50 dB(A) etmaalwaarde. Aanvullend is het geluidsniveau (indirecte hinder) ten gevolge van het gebruik van de sirenes (prio 1 uitrukken) inzichtelijk gemaakt. Bij het inzichtelijk maken van de maximale geluidsniveaus is er van uitgegaan dat alle voertuigen langs de dichtst bijgelegen woningen rijden (worst case). Het geluidsniveau op de dichtst bij gelegen woningen bedraagt maximaal 64 dB(A) etmaalwaarde, de nachtperiode is maatgevend.

De kazerne functioneert voornamelijk als uitrukpost, met een frequentie van maximaal 5 tot 10 keer per jaar. De realisatie van de kazerne is van maatschappelijk belang aangezien de brandweer bij calamiteiten binnen de landelijk geldende zorgnorm van 5 tot 8 minuten aanwezig dient te zijn.

Gezien de optredende geluidsniveaus (op basis van worst-case) en de zeer beperkte frequentie van de uitrukken kan gesteld worden dat ter plaatse van de woningen nabij de inrichting er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.3 Wegverkeerslawaai

In het kader van wegverkeerslawaai is onderzocht wat de geluidsbelasting is, afkomstig van wegverkeerslawaai, op de gevels van de nieuw te bouwen woningen.

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De IJsseldijk heeft 1 of 2 rijstroken en derhalve een geluidszone van 200 meter (stedelijk gebied).

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB (per weg afzonderlijk beschouwd indien er sprake is van meerdere wegen). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de IJsseldijk lager is dan de voorkeursgrenswaarde. De optredende geluidsbelasting bedraagt maximaal 38 dB.

Een hogere waarde procedure en aanvullend akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.4 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Kruse Milieu uit Geesteren heeft op de locatie van de brandweerkazerne en de nieuwe woningen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in de volgende subparagrafen behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten opgenomen in bijlage 4 (brandweerkazerne) en bijlage 5 (woningen) van deze toelichting. Wat betreft de beoogde uitbreiding van het dorps huis wordt opgemerkt dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen een verkennend bodemonderzoek wordt bijgevoegd.

5.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek locatie brandweerkazerne

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- Bovengrondmengmonster BG is niet verontreinigd;
- Ondergrondmengmonster OG is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gezien de aangetoonde lichte verontreiniging in het grondwater.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is, voor wat betreft de bodemkwaliteit, geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen uitbreiding, aangezien de vastgestelde lichte verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 Resultaten verkennend bodemonderzoek locatie nieuwe woningen

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- Bovengrondmengmonster BG I is niet verontreinigd;
- Bovengrondmengmonster BG II is zeer licht verontreinigd met PAK;
- Ondergrondmengmonster OG is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

In bovengrondmengmonster BG II en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De overige mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gezien de aangetoonde (zeer) lichte verontreinigingen.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is, voor wat betreft de bodemkwaliteit, geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.4 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is, voor wat betreft de bodemkwaliteit, geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Gesteld wordt dat door de beëindiging van de intensieve veehouderij er juist een verbetering van de luchtkwaliteit plaatsvindt.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

De woningen en de brandweerkazerne worden niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Overstromingsrisicoparagraaf

Vanuit de toetsing aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009, met betrekking op de 'generieke beleidskeuzes' is gebleken dat ten aanzien van het initiatief een 'overstromingsrisicoparagraaf' opgenomen dient te worden. Hieruit moet blijken welke risico's aanwezig zijn en welke maatregelen en voorzieningen getroffen zijn om de risico's te beperken.

Het plangebied is gelegen in een 'overstromingsgebied' (dijkring 52, Oost-Veluwe). Voor de keringen van dijkkring 52 geldt een vastgestelde veiligheidsnorm van 1/1.250 per jaar. Op basis van de risicokaart wordt de maximale waterdiepte tijdens een overstroming geschat op 0,8 tot 2,0 meter.

Dijkkring 52 wordt volgens de omgevingsverordening gecategoriseerd als minder snel en ondiep onderlopende gebieden. Dit betekent dat grootschalige ontwikkelingen binnen deze dijkkring alleen mogelijk zijn, indien kan worden aangetoond dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

In voorliggend geval betreft het slechts een kleinschalige ontwikkeling met een (zeer) beperkte toename van het aantal personen in het gebied tot gevolg. De woningen, de brandweerkazerne en de beoogde uitbreiding van het dorps huis worden op de hogere gelegen gronden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat de ligging van het plangebied in de dijkkring geen belemmering met zich mee brengt ten aanzien van de ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd het de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Indien een ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de in deze brochure genoemde richtafstanden is in beginsel geen nader onderzoek vereist en kan er van worden uitgegaan dat in beginsel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van gevoelige objecten.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m

2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kap-woning en een brandweerkazerne. Woningen zijn aangemerkt als milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.2.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

Voor een brandweerkazerne geldt, op basis de VNG-uitgave, een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval wordt niet overal voldaan aan de grootste richtafstand. Daarom is er akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsuitstraling van de brandweerkazerne. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt derhalve verwezen naar subparagraaf 5.1.2 waar nader in wordt gegaan op het aspect industriellawaai. Opgemerkt wordt dat voor de overige aspecten (geur, stof, gevaar) geen richtafstanden zijn opgenomen. Hier wordt geconcludeerd dat de brandweerkazerne als nieuwe functie past in de omgeving.

Voor de beoogde uitbreiding van het dorpshuis geldt, op basis de VNG-uitgave, een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de uitbreiding van het dorpshuis en de gevel van de meest nabijgelegen woning (Kerklaan 24) circa 35 meter. Gezien het feit dit bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige uitbreiding van een bestaand dorpshuis, op een groter onderlinge afstand dan de bestaande bebouwing, vindt er geen (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden plaats.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Uitsluitend zijn de nieuwe woningen aan te merken als nieuwe milieugevoelige objecten.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van de woningen. Tevens is aangegeven onder welke milieucategorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de woning en het bestemmingsvlak van de betreffende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Opgemerkt wordt dat voor veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand geldt voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden

maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Wel wordt in onderstaande tabel rekening gehouden met de overige omgevingsaspecten behorend bij een agrarisch bedrijf.

Functie	Categorie	Richtafstand	Minimale afstand tot dichtstbijzijnde woning
Veldsportcomplex <i>Sportvereniging Welsum Kerklaan 22a</i>	Categorie 3.1	50 m (geluid)	> 65 m
Dorpshuis <i>Dorpshuis Welsum Kerklaan 22</i>	Categorie 2	30 m (geluid)	> 60 m
Fokken en houden van rundvee <i>Agrarisch bedrijf Erveweg 6a</i>	Categorie 3.2	30 m (geluid)	> 50 m
Atelier <i>Keramiek Atelier IJsseldijk 53</i>	Categorie 1	10 m (geluid)	> 50 m
Brandweerkazerne <i>Brandweerkazerne achter het bestaande dorpshuis</i>	Categorie 3.1	50 m (geluid)	> 45 m

Er wordt, met uitzondering van de brandweerkazerne, ruim voldaan aan de gestelde richtafstanden zoals genoemd in de VNG-uitgave. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de desbetreffende functies.

Wat betreft de brandweerkazerne wordt opgemerkt dat in beginsel, op basis van de beoogde locatie van de kazerne, niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. De geluidsuitstraling van de brandweerkazerne is nader onderzocht. Voor de onderzoekresultaten wordt verwezen naar subparagraaf 5.1.2. Voor wat betreft de overige aspecten (geur, stof, gevaar) zijn er voor een brandweerkazerne geen richtafstanden opgenomen. Wel wordt opgemerkt dat het parkeerterrein van de brandweerkazerne op kortere afstand tot de nieuwe woningen is gelegen. Op basis van de brochure dient een richtafstand van 30 meter aan te worden gehouden van parkeerterreinen tot milieugevoelige objecten. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het parkeerterrein en de gevel van de woning minimaal 32 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand ten aanzien van het parkeerterrein.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object (bijv. woningen). Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3

odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Binnen en buiten de bebouwde kom

Het begrip bebouwde kom is in de Wet geurhinder en veehouderij niet gedefinieerd. In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven dat de afweging of een gebied al dan niet behoort tot de bebouwde kom bepaald wordt door de aard van de omgeving: *op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur, dat overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen. Indien er sprake is van de ontwikkeling van een of enkele woningen, op enige afstand van de bebouwde kom, kunnen deze als woningen in het buitengebied (met een lagere norm) worden aangemerkt. Bij een groter aantal woningen, bij een relatief korte afstand tot de bebouwde kom of geen directe samenhang met het herbenutten van het bestaande agrarisch bouwblok, ligt een aanduiding als bebouwde kom voor de hand.*

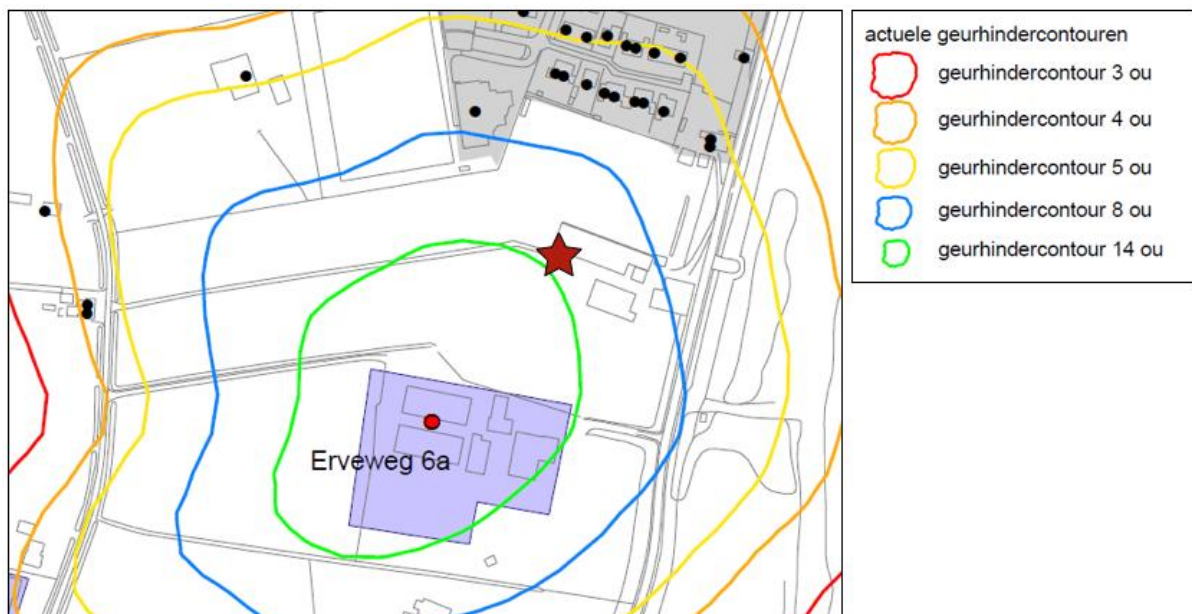
5.6.3 Onderzoeksresultaten geur

In opdracht van de gemeente Olst-Wijhe heeft ARCADIS in 2010 onderzoek gedaan naar de geurbelasting en uitstoot van fijnstof door veehouderijen aan de Zijlweg 29 en 27 en aan de Erveweg 3a, 6a en 10. De gemeente Olst-Wijhe wilde duidelijkheid over de bebouwingsmogelijkheden in een tweetal zoekgebieden bij Welsum. Dit is vastgelegd in rapport "Milieubelasting geur en fijnstof door veehouderijen op zoekgebieden" van 8 september 2010.

De gemeente Olst-Wijhe heeft ARCADIS in februari 2013 gevraagd om de berekeningen van dit rapport opnieuw te doen met een aanpassing wat betreft de vergunning Erveweg 6a. Betreffende Erveweg 6a bleek dat een deel van de milieuvergunning van het bedrijf, waar ARCADIS mee gerekend heeft, was ingetrokken.

Hierna is een samenvatting van de onderzoeksresultaten opgenomen. Het oorspronkelijke onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Voor de aanvullende memo op het geuronderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de actuele geurcontouren kaart opgenomen.



Afbeelding 5.2 Uitsnede actuele geurcontouren kaart (Bron: Arcadis)

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft de intensieve veehouderij aan Erveweg 6a. Uit de uitsnede van de geurencontouren kaart blijkt dat de beoogde locatie voor de woningen binnen de 8 odeur en buiten de 14

odeurcontour is gelegen. In voorliggend geval is het van belang of er sprake is van bebouwde kom of buitengebied.

In voorliggend geval worden er maximaal drie woningen, op enige afstand van de bebouwde kom van Welsum, gerealiseerd. Gezien de herbenutting van het agrarisch bouwvlak en omvang van de ontwikkeling wordt derhalve gesteld dat de ligging van de woningen kan worden aangemerkt als buitengebied. Hierdoor dient er te worden getoetst aan de geurnorm van 14 odeur per kubieke meter lucht.

Met de positionering van de nieuwe woningen en het bepalen van de bouwvlakken is rekening gehouden met de geurcontouren van het agrarisch bedrijf aan de Erveweg 6a. Gezien het feit dat de woningen buiten de 14 odeurcontour worden gerealiseerd is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd wordt het agrarisch bedrijf aan de Erveweg 6a door de nieuwe woningen niet beperkt. Dit vanwege het feit dat het agrarisch bedrijf aan deze zijde al op 'slot' zit doordat de 3 odeur de bebouwde kom van Welsum al overlapt.

Tenslotte wordt aangegeven dat de vergunning voor het bestaande agrarisch bedrijf wordt ingetrokken. Dit zal een positief effect hebben op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.6.4 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur. Omliggende agrarische bedrijven worden door de ontwikkeling niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.7 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Eelerwoude uit Goor heeft in het kader van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling een natuurtoets uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden in de volgende subparagrafen nader besproken. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 8 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen gebied dat is beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet betreft het Natura-2000 gebied "Uiterwaarden IJssel". De onderlinge afstand bedraagt circa 10 meter. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



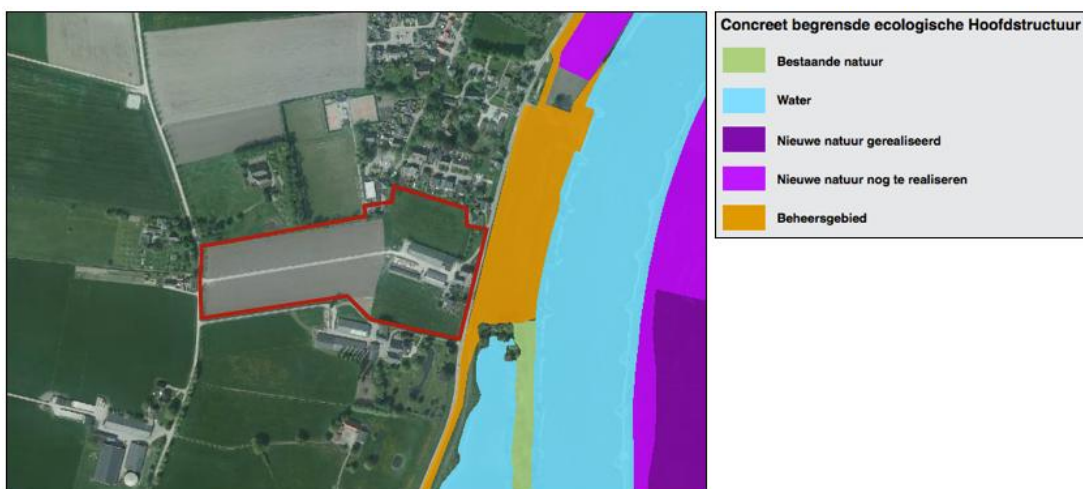
Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied grenst aan Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel Binnen dit Natura 2000-gebied zijn verschillende habitattypen en habitatsoorten aangewezen. Gezien de aard (sloop enkele gebouwen en mogelijk verwijderen van enkele groenstructuren) en gering omvang van het voornemen wordt echter niet verwacht dat de ontwikkeling een negatief effect heeft op de kernopgaven en populatie doelstellingen van deze aangewezen soorten en habitattypen. Met de voorgenoemen ruimtelijke ontwikkeling worden geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht. Een toetsing aan de natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.4 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied grenst aan EHS-gebied. Het gebied ten oosten van het plangebied (langs de IJssel is aangewezen als beheersgebied met als beheertype botanisch waardevol grasland. Met de voorgenomen kleinschalige ontwikkeling (sloop enkele gebouwen en mogelijk verwijderen van enkele groenstructuren) worden negatieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS echter uitgesloten. Er vinden geen ontwikkelingen plaats in de EHS. Daarnaast vinden geen ontwikkelingen plaats (significante toename van vermessing, verzilting etc.) die negatieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS kunnen hebben. Een EHS-toetsing is niet noodzakelijk.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Tabel 1-soorten

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht (bijlage 1). Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

Tabel 2 en 3-soorten

Geconcludeerd wordt dat het plangebied tevens een geschikt leefgebied vormt voor een aantal strikter beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet. Het gaat hierbij om vleermuizen en steenmarter. Met de voorgenomen werkzaamheden worden echter geen negatieve effecten op steenmarter.

Vleermuizen

In het te slopen gedeelte van het dorpshuis zijn enkele solitaire mannetjes in de zomerperiode niet uit te sluiten. Omdat enkele (solitaire) mannetjes niet uitgesloten kunnen worden dient vleermuisvriendelijk gesloopt te worden tenzij er in de winter (november-maart) gesloopt wordt. Dit kan door voortijdig enkele gaten in de spouwmuur te creëren zodat de spouwmuur gaat doortochten.

Broedvogels vragen om aandacht bij uit-voering

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden, tenzij heeft uitgezonden dat broedende vogels niet aanwezig zijn.

5.7.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling kan doorgang vinden vanuit de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Negatieve effecten op beschermde soorten worden niet verwacht. Wel dient het te slopen deel van het dorpshuis vleermuisvriendelijk gesloopt te worden (wanneer in de zomerperiode gesloopt wordt).

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

De gemeente Olst-Wijhe heeft de archeologische verwachting vertaald in de bestemmingsplannen middels dubbelbestemmingen. Op de locatie van de brandweerkazerne geldt op basis van het bestemmingsplan "Kleine Kernen" de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 1". Wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt groter dan 100 m² dan dient er een archeologisch onderzoek te worden voorgelegd.

Op de locatie van de woningen geldt op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 1". Wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt groter dan 2.500 m² dienen de archeologische waarden te worden onderzocht.

De gezamenlijke oppervlakte aan bodemingrepen ten behoeve van de woningen bedraagt aanzienlijk minder dan de onderzoeksnorm van 2.500 m². Daarnaast wordt opgemerkt dat de twee-onder-een-kap woning naar verwachting op de bestaande fundering van een stal wordt gebouwd. Hierdoor vindt er geen verstoring van ongeroerde gronden plaats.

Wat betreft de brandweerkazerne wordt opgemerkt dat deze deels wordt gerealiseerd op gronden waar op dit moment bebouwing en terreinverharding aanwezig is. Door bodemingrepen in het verleden zijn de gronden veelal geroerd. Naar verwachting blijft de oppervlakte, aan ongeroerde gronden, waar bodemingrepen plaats gaan vinden onder de 100 m². Archeologisch onderzoek wordt voor deze locatie, in het kader van dit bestemmingsplan, dan ook niet noodzakelijk geacht.

Om mogelijke archeologische waarden te beschermen danwel veilig te stellen zijn de dubbelbestemming overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen opgenomen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Vanwege de karakteristieke waarde is de bestaande woonboerderij (dijkwoning) wel aangemerkt als gemeentelijk monument. Op circa 50 meter afstand vanaf het bestaande erf, aan de Ijseldijk 49, is tevens een rijksmonument aanwezig. Het betreft de woonboerderij 'De Mediaan' welke is

gebouwd in 1909. De boerderij is van algemeen cultuur- en architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege de typologie van het dwarshuis, de beeldbepalende ligging en de uitwendige gaafheid. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de zichtlijnen ten aanzien van het rijksmonument.

Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het plangebied en de omgeving kennen geen cultuurhistorische waarden.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van het beëindigen van een agrarisch bedrijf en het realiseren van een brandweerkazerne, een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap woning. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in de planologische kaders om het bestaande dorps huis (beperkt) uit te breiden.

In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage zijn ontwikkelingen met betrekking tot agrarische bedrijven opgenomen in de D-lijst als: *'De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren.'* In dit geval is er sprake van het beëindigen van een agrarisch bedrijf, dat werd aangemerkt als intensieve veehouderij. Hiermee komt de uitstoot van fijnstof, ammoniak en andere mogelijk schadelijk stoffen te vervallen.

Tevens is er sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit indien sprake is van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied 2000 of meer woningen omvat of er sprake is van een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. In voorliggend geval liggen de aantallen en de oppervlaktes ruim onder de gestelde drempelwaarde.

In het kader van deze ontwikkeling zijn geen m.e.r.-plichtige activiteiten opgenomen. Daarnaast zijn in dit hoofdstuk tevens andere milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor onder meer de omgeving, archeologie & cultuurhistorie en flora & fauna.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.3.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.3.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. 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 Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.3.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.3.4 Waterschap Vallei en Eem en Veluwe (Voorheen waterschap Vallei & Eem en waterschap Veluwe)

Op 1 januari 2012 zijn de ambtelijke diensten van de beide waterschappen samengevoegd tot één organisatie. Omdat er formeel nog twee waterschappen zijn met twee aparte besturen, blijven ook de beide namen 'Vallei & Eem' en 'Veluwe' in 2012 nog in gebruik. Op 1 januari 2013 gaat het nieuwe waterschap met één bestuur van start onder de naam 'Waterschap Vallei en Veluwe'.

Het waterschap heeft op dit moment nog geen eigen waterbeheersplan opgesteld. Aangezien het plangebied is gelegen in het voormalige beheersgebied van de voormalige Waterschap Veluwe wordt derhalve het Waterbeheersplan 2010-2015 van dit waterschap aangehaald.

Waterschap Veluwe heeft in haar Waterbeheersplan 2010-2015 opgenomen een bijdrage te willen leveren aan een samenleving waarin we op een veilige en duurzame manier met water leven, rekening houdend met een veranderend klimaat. Alleen technische oplossingen volstaan niet langer.

Waterschap Veluwe wil niet alleen beschermen tegen het water, maar er ook voor zorgen dat mensen op verantwoorde wijze aan het water kunnen wonen, op het water kunnen recreëren en bij het water kunnen ondernemen.

Ook wil waterschap Veluwe de goede waterhuishoudkundige voorwaarden scheppen voor zowel natuur als landbouw. Het klimaat verandert. Deze verandering zal leiden tot meer extreme weersituaties: perioden van veel neerslag met kans op wateroverlast en perioden van droogte met kans op watertekorten. Om goed voorbereid te zijn, wil het waterschap het watersysteem robuuster maken door meer ruimte voor wateren te reserveren, zowel in de stad als in het buitengebied. Waterschap Veluwe wil de effecten van de klimaatsverandering beperken door het vasthouden van water, het inrichten en beheren van robuuste watersystemen en het inrichten van een beperkt aantal waterbergingsgebieden. Afkoppelen van relatief schoon hemelwater van het riool is een belangrijke maatregel om overbelasting van het riool en een te snelle afvoer te voorkomen. Dit mag niet leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater, het grondwater, de bodem of negatieve effecten op beschermde flora en fauna.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een (geringe) invloed op de waterhuishouding.

Op 12 december 2012 heeft nader overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat voor de ontwikkeling een watervergunning is vereist op basis van de Keur. Dit vanwege het feit dat de ontwikkeling deels plaatsvindt op een primaire waterkering. Deze vergunning is reeds aangevraagd en wordt momenteel door het waterschap beoordeeld. Het waterschap heeft voor het overige geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief advies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de

aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 11)**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene bouwregels (Artikel 12)**
In dit artikel worden regels gesteld omtrent afwijkende maatvoering, overschrijding bouwgrenzen, herbouw van woningen. Daarnaast is in dit artikel de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening geregeld.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 13)**
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Daarnaast zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten aanzien van mantelzorg, herbouw van woningen en kleinschalige windenergie.
- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 15)**
Dit artikel biedt mogelijkheden voor het splitsen van karakteristieke woningen, het herbouwen van woningen buiten bestaande funderingen en het geheel of gedeeltelijk verwijderen van archeologische dubbelbestemmingen.
- **Overige regels (Artikel 16)**
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

De agrarische gronden waar geen wijzigingen zijn voorzien hebben overeenkomstig het geldend

bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch” gekregen. Deze gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Gebouwen zijn, vanwege het ontbreken van een bouwvlak, niet toegestaan. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen, onder meer in de vorm van erf- en perceelafscheidings worden aangelegd. Daarnaast zijn in- en uitritten ten behoeve van de brandweerkazerne en de woningen alsmede ondergeschikte wegen, fiets- en voetpaden tevens binnen deze bestemming toegestaan.

Maatschappelijk (Artikel 4)

De nieuwe brandweerkazerne heeft vanwege zijn maatschappelijke functie de bestemming “Maatschappelijk” gekregen. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande dorps huis dat dezelfde bestemming heeft. Als bouwregel is opgenomen dat de brandweerkazerne in het bouwvlak dient te worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 11 meter.

Verkeer – fiets (pad) (Artikel 5)

De gronden die gaan worden verhard ten behoeve van de ontsluitingsweg, de dijkoprit alsmede de voet- en fietspad (Oene – Wesum) hebben de bestemming “Verkeer – fiets (pad)” gekregen. Voor deze bestemming is gekozen vanwege de hoofdfunctie van deze wegen/paden.

Wonen (Artikel 6)

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf dienen de woonboerderij en de tweede bedrijfswoning herbestemd te worden als reguliere woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet tevens in de realisatie van een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap woning. De woningen hebben de bestemming “Wonen” met een bouwvlak gekregen. Woningen moeten, inclusief aan- en uitbouwen, binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen in het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen achter de voorgevel moeten worden gesitueerd. De woningen mogen naast het gebruik ten behoeve van het wonen tevens worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis.

Waarde – Archeologie – 1 & Waarde – Archeologie – 2 (Artikel 7 / 8)

De gemeente Olst-Wijhe heeft de archeologische verwachting vertaald in de bestemmingsplannen middels dubbelbestemmingen. Op de locatie van de brandweerkazerne geldt op basis van het bestemmingsplan “Kleine Kernen” de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie – 1”. Wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt groter dan 100 m² dan dient er een archeologisch onderzoek te worden voorgelegd. Op de locatie van de woningen geldt op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie – 1”. Wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt groter dan 2.500 m² moeten de mogelijke archeologische waarden nader worden onderzocht.

Beide dubbelbestemmingen zijn overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen opgenomen.

Waarde – Waardevolle bomen (Artikel 9)

In het bestemmingsplan “Kleine Kernen” zijn voor waardevolle houtsingels de dubbelbestemming “Waarde – Waardevolle bomen”. In deze bestemming zijn bepalingen opgenomen zodat de bomen extra bescherming genieten. Zo mogen ze niet zonder meer worden gekapt en mogen er ook geen objecten in de nabijheid worden geplaatst die de bomen kunnen aantasten.

Waterstaat – Waterkering (Artikel 10)

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” is er een dubbelbestemming opgenomen voor van belang zijnde waterhuishoudelijke voorzieningen. Het plangebied is deels gelegen binnen de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. In deze dubbelbestemming is geregeld dat de gronden – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd zijn voor de aanleg, het onderhoud, het beheer en de verbetering van (hoofd) waterkeringen, alsmede voor de afvoer van water, sediment en ijs, de waterhuishouding en/of verkeer te water met de daarbij behorende voorzieningen.

In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming overeenkomstig het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” opgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval is een realisatie- en koopovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Olst-Wijhe. Tevens wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt de verdeling van de kosten (eventuele planschade), baten en de wijze van realisatie vastgelegd. Voor wat betreft de bouw van de brandweerkazerne wordt opgemerkt dat de gemeenteraad op 23 januari 2012 krediet beschikbaar heeft gesteld.

HOOFDSTUK 9 INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

De gemeente Olst-Wijhe heeft het voorliggende plan met de provincie Overijssel besproken in het ambtelijk overleg van 11 oktober 2012. De provincie heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan, mits er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Derhalve wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de (landschappelijke) inpassing van het project.

9.1.3 Waterschap Vallei en Eem en Veluwe

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Nader overleg resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap. Voor nadere informatie wordt verwezen naar subparagraaf 6.2.2.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Gelet op het ondergeschikte karakter van het voorliggende bestemmingsplan is ten aanzien van dit plan geen inspraakprocedure gevolgd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2012 tot en met 7 februari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingediend. Op 8 februari 2013 is nog één zienswijze ingediend.

Voor de 'Nota van beantwoording zienswijzen' wordt verwezen naar bijlage 9 van deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek: industrielawaai**

Bijlage 3 **Akoestisch onderzoek: wegverkeerslawaai**

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek (brandweerkazerne)

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek (woningen)

Bijlage 6 Geurcontourenonderzoek

Bijlage 7 Aanvullende memo geurcontourenonderzoek

Bijlage 8 **Natuurtoets**

Bijlage9 **Nota van beantwoording zienswijzen**