

Gemeente Olst-Wijhe  
Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

een dijk van een gemeente



## **Buitengebied Olst-Wijhe - toelichting**

# Inhoudsopgave

|                    |  |           |
|--------------------|--|-----------|
| Toelichting        |  | 5         |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>   | <b>7</b>  |
| 1.1                | Aanleiding   | 7         |
| 1.2                | Begrenzing plangebied  | 8         |
| 1.3                | Aard van het bestemmingsplan                                   | 10        |
| 1.4                | Planproces en communicatie                                     | 10        |
| 1.5                | Vigerende plannen  | 12        |
| 1.6                | De bij het plan behorende stukken                              | 12        |
| 1.7                | Milieueffectrapportage (planMER)                               | 12        |
| 1.8                | Leeswijzer   | 13        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Beleidskader</b>  | <b>17</b> |
| 2.1                | Inleiding  | 17        |
| 2.2                | Rijksbeleid  | 17        |
| 2.3                | Provinciaal beleid   | 21        |
| 2.4                | Regionaal beleid   | 28        |
| 2.5                | Gemeentelijk beleid  | 32        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Zonering</b>  | <b>36</b> |
| 3.1                | Algemeen   | 36        |
| 3.2                | Zonering op basis van inventarisatie, analyse en vigerend plan | 36        |
| 3.3                | Zonering op basis van reconstructieplan                        | 38        |
| 3.4                | Zonering en bestemmingsplan                                    | 39        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Nadere uitwerking</b>                                       | <b>40</b> |
| 4.1                | Inleiding  | 40        |
| 4.2                | Landbouw   | 40        |
| 4.3                | Natuur en landschap  | 58        |
| 4.4                | Cultuurhistorie en archeologie                                 | 61        |
| 4.5                | Recreatie  | 63        |
| 4.6                | Niet-agrarische bedrijven, horeca en detailhandel              | 66        |
| 4.7                | Wonen  | 67        |
| 4.8                | Water  | 72        |
| 4.9                | Milieu   | 73        |
| 4.10               | Overige onderwerpen  | 74        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Toelichting op de planregels</b>                            | <b>76</b> |
| 5.1                | Inleiding  | 76        |

|                     |  |            |
|---------------------|--|------------|
| 5.2                 | Opzet  | 76         |
| 5.3                 | Artikelsgewijze toelichting op de planregels     | 77         |
| <b>Hoofdstuk 6</b>  | <b>Uitvoerbaarheid</b>                           | <b>88</b>  |
| 6.1                 | Inleiding  | 88         |
| 6.2                 | Financiële uitvoerbaarheid                       | 88         |
| 6.3                 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                 | 90         |
| 6.4                 | Handhaving                                       | 90         |
| <b>Hoofdstuk 7</b>  | <b>Bodem en Water</b>                            | <b>93</b>  |
| 7.1                 | Watertoets                                       | 93         |
| 7.2                 | Beleidskader duurzaam waterbeheer                | 93         |
| 7.3                 | Huidige situatie                                 | 96         |
| 7.4                 | Toekomstige situatie                             | 98         |
| 7.5                 | Conclusie  | 99         |
| <b>Hoofdstuk 8</b>  | <b>Landschap, cultuurhistorie en archeologie</b> | <b>101</b> |
| 8.1                 | Inleiding  | 101        |
| 8.2                 | Landschap  | 101        |
| 8.3                 | Cultuurhistorie                                  | 105        |
| 8.4                 | Archeologie                                      | 106        |
| 8.5                 | Conclusie  | 108        |
| <b>Hoofdstuk 9</b>  | <b>Ecologie</b>                                  | <b>109</b> |
| 9.1                 | Inleiding  | 109        |
| 9.2                 | Toetsingskader en normstelling                   | 109        |
| 9.3                 | Huidige natuurwaarden                            | 111        |
| 9.4                 | Toetsing   | 111        |
| 9.5                 | Conclusie  | 119        |
| <b>Hoofdstuk 10</b> | <b>Landbouw</b>                                  | <b>121</b> |
| 10.1                | Inleiding  | 121        |
| 10.2                | Huidige situatie                                 | 121        |
| 10.3                | Ontwikkelingen                                   | 122        |
| 10.4                | Conclusie  | 123        |
| <b>Hoofdstuk 11</b> | <b>Recreatie</b>                                 | <b>125</b> |
| 11.1                | Inleiding  | 125        |
| 11.2                | Huidige situatie                                 | 125        |
| 11.3                | Ontwikkelingen                                   | 125        |
| 11.4                | Conclusie  | 126        |
| <b>Hoofdstuk 12</b> | <b>Verkeer, infrastructuur en verkeerslawaaï</b> | <b>127</b> |
| 12.1                | Inleiding  | 127        |
| 12.2                | Verkeer en infrastructuur                        | 127        |
| 12.3                | Verkeerslawaaï                                   | 128        |

|                                 |   |            |
|---------------------------------|---|------------|
| <b>Hoofdstuk 13</b>             | <b>Milieu</b>   | <b>129</b> |
| 13.1                            | Inleiding   | 129        |
| 13.2                            | PlanMER   | 130        |
| 13.3                            | Luchtkwaliteit  | 132        |
| 13.4                            | Bodemkwaliteit  | 134        |
| 13.5                            | Externe veiligheid  | 134        |
| 13.6                            | Milieuhinder niet-agrarische bedrijvigheid                  | 137        |
| 13.7                            | Industrielawaai   | 137        |
| 13.8                            | Milieuhinder agrarische bedrijvigheid                       | 138        |
| <b>Hoofdstuk 14</b>             | <b>Overige functies</b>                                     | <b>143</b> |
| 14.1                            | Inleiding   | 143        |
| 14.2                            | Huidige situatie  | 143        |
| 14.3                            | Ontwikkelingen  | 144        |
| 14.4                            | Conclusie   | 144        |
| <b>Bijlagen bij toelichting</b> |   | <b>145</b> |
| Bijlage 1                       | Klankbordgroep  | 146        |
| Bijlage 2<br>1 en 2             | bedrijvenlijst met toegelaten bedrijven van milieucategorie | 147        |
| Bijlage 3                       | Landgoedereninventarisatie                                  | 148        |
| Bijlage 4                       | Onderbouwing van de archeologische verwachting              | 149        |

# Toelichting



# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1    Aanleiding

De gemeente Olst-Wijhe werkt in Salland samen met de gemeenten Deventer en Raalte om te komen tot afstemming van beleid. De drie gemeenten werken onder andere op het gebied van de ruimtelijke ordening intensief samen. Een bijzonder project is het gezamenlijk opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied. Een bijzonder project omdat maar weinig gemeenten voor een dergelijke aanpak kiezen en bijzonder door de omvang van het project. Het gaat hier om een bestemmingsplan voor een gebied van ruim 39.500 ha. De bestaande bestemmingsplannen voor het buitengebied zijn verouderd en/of op veel punten herzien en gewijzigd en dus versnipperd qua regeling en bestemmingssystematiek.

Met dit nieuwe bestemmingsplan krijgen de drie gemeenten in Salland een nieuwe en actuele bestemmingsregeling én een op hoofdlijnen gelijke regeling voor alle drie de gemeenten.

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin de belangrijkste beleiduitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen. De Nota van Uitgangspunten is op zijn beurt weer gebaseerd op een inventarisatie van het buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan van de drie gemeenten. Hierin zijn de actuele situatie en de kwaliteiten van het buitengebied vastgelegd.

De Nota van Uitgangspunten is de basis voor de bestemmingsplannen en geeft richtlijnen voor de wijze van het bestemmen van de agrarische bouwblokken, de mogelijkheden voor natuurontwikkeling, recreatieve activiteiten, vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf en de uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven. Op perceelsniveau zijn bestemmingen toegekend en in de planregels zijn bepalingen opgenomen voor bouw- en gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingsregelingen.

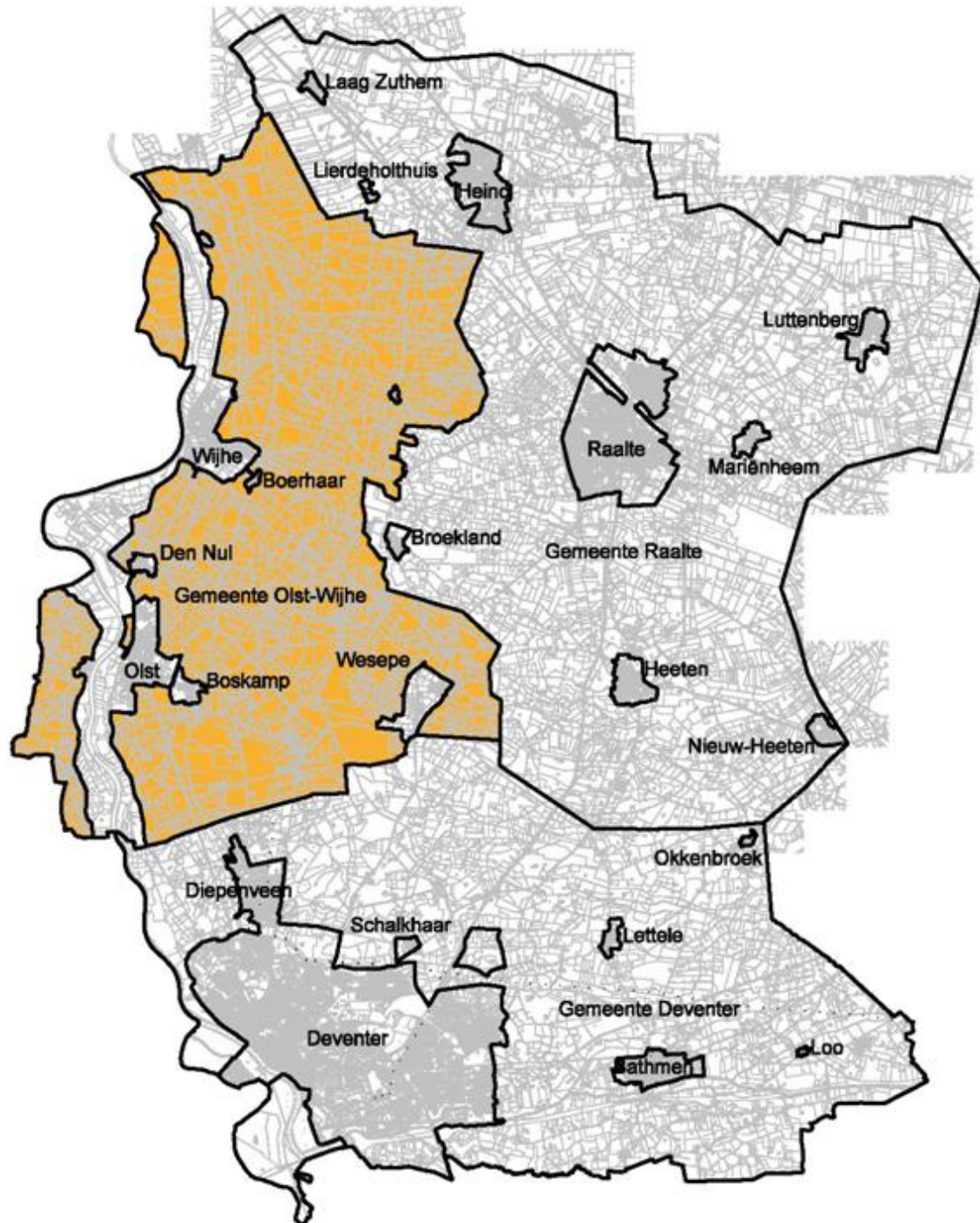
Deze bestemmingsplannen vervangen na de vaststelling door de gemeenteraden de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de drie gemeenten.



## **1.2 Begrenzing plangebied**

De gemeente Olst-Wijhe ligt in Salland. De gemeente heeft een oppervlakte van circa 11.838 ha en grenst aan de gemeenten Zwolle, Heerde, Epe, Voorst, Deventer en Raalte.

Het plangebied beslaat het totale buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. De verschillende kernen (Olst, Wijhe, Boskamp, Wesepe, Den Nul en Boerhaar) en de uiterwaarden in de gemeente zijn buiten het plangebied gehouden, evenals nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Hiervoor zijn afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld/in ontwikkeling. Op afbeelding 1.1 is de situering van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Situering plangebied

### **1.3 Aard van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Buitengebied heeft twee belangrijke kenmerken.

De plannen zijn flexibel en ontwikkelingsgericht. Er is zoveel mogelijk getracht de ontwikkelingen die binnen het beleid voor het buitengebied passen, te faciliteren, al dan niet rechtstreeks of na een nadere afweging. Aparte procedures worden daarmee zoveel mogelijk voorkomen. Flexibiliteit wordt nagestreefd door alleen te regelen wat noodzakelijk is. Het streven is dubbele regelgeving te voorkomen.

Een ander wezenlijk kenmerk van het bestemmingsplan is het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Waar het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor ontwikkelingen, zal een tegenprestatie verlangd worden in de vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst. Op deze manier wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied op z'n minst behouden en waar mogelijk verbeteren.

Dat betekent dat vele ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, waar een tegenprestatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteitsverbetering tegenover staat. Er zijn ook ontwikkelingen die het bestemmingsplan niet toestaat. Deze ontwikkelingen zijn niet gewenst of het kunnen ontwikkelingen zijn waar het gemeentebestuur in beginsel niet negatief tegenover staat, maar waarvoor maatwerk is vereist dat niet in algemene regels van het bestemmingsplan is te vatten. De tegenprestatie in ruimtelijke kwaliteitswinst zal naar evenredigheid groter zijn en vereist maatwerk. Per situatie zal de ontwikkeling en de tegenprestatie worden beoordeeld, waarbij het Landschapsontwikkelingsplan het belangrijkste kader zal vormen voor de kwaliteitstoets. Bij een positieve beoordeling kan via een apart (postzegel) bestemmingsplan de ontwikkeling en de kwaliteitsimpuls planologisch worden vastgelegd.

### **1.4 Planproces en communicatie**

Bij de start van het planproces is een ambtelijke projectgroep ingesteld, die het hele planproces heeft begeleid. De (tussentijdse) resultaten van het onderzoek, de inventarisatie, de beleidsvorming en de uitwerking in verbeelding en planregels zijn steeds in de projectgroep besproken. Tijdens het planproces zijn belangrijke aspecten en beslispunten aan de stuurgroep voorgelegd. Ook heeft de stuurgroep het gehele plan beoordeeld.

Tevens is aandacht besteed aan het creëren van maatschappelijk draagvlak en de daarvoor noodzakelijke communicatie met belanghebbenden. Het gemeentebestuur heeft ervoor gekozen om belanghebbenden vanaf het begin te betrekken bij de te nemen beleidsbeslissingen.

Daartoe is onder andere een klankbordgroep ingesteld, waarin organisaties en instellingen zijn vertegenwoordigd die betrokken zijn bij en een rol spelen in het buitengebied. In bijlage 1 zijn de leden van de klankbordgroep genoemd. De leden van de klankbordgroep hadden de mogelijkheid om vanuit hun deelbelang op (concept)teksten van de Nota van Uitgangspunten, de toelichting, planregels en verbeelding te reageren. Zij brachten op deze manier specifieke kennis en wensen naar voren, die zo mogelijk vertaald zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ook hebben in deze fase – in het kader van de watertoets – meerdere overleggen plaatsgevonden met de provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland.

## 1.5 Vigerende plannen

Voor het plangebied geldt op het moment van voorbereiding een aantal verschillende bestemmingsplannen.

| <b>Bestemmingsplan</b>      | <b>Vaststelling</b> | <b>Goedkeuring GS</b> |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Buitengebied gemeente Wijhe | 29-10-1998          | 8/6/1999              |
| Buitengebied gemeente Olst  | 30/10/1989          | 12/06/1990            |

## 1.6 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestaat uit de volgende stukken:

1. toelichting
2. verbeelding;
3. planregels;
4. losse bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de planregels zijn regels en bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Daarbij is de nodige flexibiliteit ingebouwd, opdat in de planperiode te voorziene ontwikkelingen, die kunnen leiden tot aanpassing van het plan, op een planologisch eenvoudige wijze kunnen worden gerealiseerd.

Bij het bestemmingsplan behoren twee afzonderlijke bijlagen;

1. de planMER (zie volgende paragraaf)
2. de Nota inspraak en overleg.

In de Nota inspraak en overleg zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Ook zijn hierin ambtshalve wijzigingen opgenomen. Gezien de omvang van de reacties, zijn deze in een apart document gebundeld.

## 1.7 Milieueffectrapportage (planMER)

Sinds september 2006 is de Europese richtlijn voor de strategische Milieubeoordeling doorvertaald in de Nederlandse wetgeving. De Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage zijn daarmee aangepast op de Europese wetgeving. Dit kan in een aantal gevallen grote gevolgen hebben voor ruimtelijke plannen, plannen die in het verleden niet mer-plichtig waren moeten nu soms een procedure voor een planMER doorlopen.

Het doel van de regelgeving is om in een vroeg stadium en op strategisch niveau het 'milieu' in plannen en besluiten over die plannen te betrekken. De doorvertaling van deze Europese richtlijn houdt in dat voor wettelijk of bestuursrechtelijk verplichte plannen een planMER moet worden opgesteld. Het gaat dan om de volgende plannen:



- plannen die het kader vormen voor toekomstige projectmer(-beoordelings)plichtige activiteiten, zoals bedoeld in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994;
- plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is op grond van artikel 19f, lid 1 van de Natuurbeschermingswet.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit MER van kracht geworden, waarmee de drempelwaarden indicatief zijn geworden. M.e.r.-beoordelingen zijn i.r.t. veehouderijen hiermee naast varkens en pluimveehouderijen, ook van toepassing verklaard op allerlei andere agrarische bedrijfstakken.

Een planMER moet dus worden gemaakt voor elk plan dat het kader vormt voor mogelijke mer(-beoordelings)plichtige activiteiten: zoals de ontwikkeling van grote varkens- of kippenhouderijen. Als het plan maar kaderstellend is voor activiteiten met (mogelijk) grote milieugevolgen. Dat kaderstellende karakter moet – volgens de Commissie mer in de breedste zin van het woord worden opgevat: dus uitgaan van de maximale mogelijkheden die een plan in theorie biedt. Het Besluit milieueffectrapportage geeft aan welke plannen en besluiten mer(-beoordelings)plichtig zijn.

Ook moet een initiatiefnemer een planMER maken wanneer een passende beoordeling ten aanzien van een Natura 2000-gebied noodzakelijk is. Het gaat om plannen die significante effecten kunnen hebben op een Natura 2000-gebied.

Voor het buitengebied van Salland geldt dat er mogelijkheden voor een aantal mer(-beoordelings)plichtige activiteiten in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het plan biedt bijvoorbeeld om een deel van de agrarische gronden om te zetten in een natuurbestemming. In de drie gemeenten liggen verschillende natuurgebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet zijn aangewezen als Natura 2000-gebied: het Boetelerveld, Uiterwaarden IJssel en 'de Slenk' gelegen in 't Oostermaet'.

De milieueffectrapportage gaat in op deze onderwerpen en toetst de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt aan de milieueffecten. In deze toelichting worden in paragraaf 13.2 de belangrijkste conclusies uit de milieueffectrapportage verwoord.

Het volledige milieueffectrapport is samen met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

## **1.8 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan Buitengebied is een complex en uitgebreid plan. Dit is enerzijds nodig om de beleidskeuzes goed te onderbouwen, anderzijds dient aan alle wettelijke verplichtingen te worden voldaan. Om de lezer een duidelijke structuur te bieden, is de toelichting in twee delen opgesplitst;

deel A, een toelichting op het beleid en de uitwerking ervan, als opstap naar de planregels;

deel B, de analyse, die per sector een beeld geeft van de bestaande situatie en te verwachten ontwikkelingen.

#### Deel A

Na de samenvatting van het beleidskader in hoofdstuk 2, wordt in hoofdstuk 3 de zonering van het plangebied toegelicht. Dit hoofdstuk bevat de essentie van het beleid en is daarmee geschikt voor de lezer die snel thuis wil raken in de hoofdlijnen van het bestemmingsplan. De lezer die wil weten hoe het beleid is uitgewerkt en wordt doorvertaald naar regelgeving, leest hoofdstuk 4, Nadere uitwerking en 5, Juridische planbeschrijving.

#### Deel B

De hoofdstukken in deel B zijn vooral interessant voor de lezer die zich verder wil verdiepen in de achtergronden van en ontwikkelingen binnen de diverse functies in het landelijk gebied. In hoofdstukken 7 tot en met 13 zijn de analyses van de verschillende functies in het landelijk gebied beschreven. Deze analyses zijn gebruikt om tot de zonering en de nadere uitwerking te komen en bevat veel gedetailleerde informatie.

# Deel A: Toelichting



## Hoofdstuk 2      Beleidskader

### 2.1    Inleiding

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid dient een gemeente rekening te houden met het door hogere overheden uitgestippelde beleid. Dit geldt vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft, zoals bijzondere natuurlijke of landschappelijke waarden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid met betrekking tot het plangebied. Het hoofdstuk is beschrijvend van aard. De concrete doorwerking in het bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 4.

### 2.2    Rijksbeleid

Ruimtelijk relevante beleidsnota's en regelgeving voor het landelijk gebied op rijksniveau zijn: de Nota Ruimte, de Agenda Vitaal Platteland, de Natuurbeschermingswet 1998, de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) en het Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw.

#### **Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De Nota Ruimte stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De Nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen anticiperen. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen, creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voor water en groene ruimte omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden.



De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en (onder strikte voorwaarden mogelijkheden creëren voor) nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.

Als uitwerking van deze doelen voor het water en de groene ruimte kiest het Rijk voor 'anticiperen op en meebewegen met water', 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit' als ruimtelijke strategieën.

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen drie lagen, de zogenaamde lagenbenadering. Ook de Nota Ruimte gebruikt deze indeling van ondergrond, netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en occupatie als uitgangspunt. Behalve de drie dimensies van ruimte: lengte, breedte en hoogte is de vierde dimensie: de tijd een belangrijk element in de lagenbenadering. Alle lagen veranderen in de tijd, maar niet alle drie even snel. Kenmerkend voor de lagenbenadering is dat er eerst naar de mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen wordt gekeken. Dit heeft invloed op wat er in de hogere laag (de occupatielaag) kan worden gedaan.

### **Ontwerp AMvB Ruimte (29 mei 2009)**

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

#### **Verstedelijking**

De bundelingsstrategie uit de Nota Ruimte is overgenomen in de AMvB Ruimte. De provincies hebben in het besluit een hoofdrol bij het uitwerken en handhaven van het generieke bundelingsbeleid. Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels gelden, moeten provincies de grens van het bestaand bebouwd gebied voor een periode van maximaal vier jaar, vaststellen. Verstedelijking buiten deze grenzen (in het buitengebied) is in principe niet toegestaan.

#### **EHS**

Verder is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang voor dit bestemmingsplan. De AMvB Ruimte stelt dat provincies belast zijn met de begrenzing van de EHS. Deze is vastgelegd in de provinciale verordening.

### Recreatiewoningen

De planologische mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen buiten het bestaand bebouwd gebied zijn gelijk aan die van reguliere woningen. Om dit beleid juridisch te borgen, bevat het besluit een rechtstreeks werkende bepaling voor bestemmingsplannen. Uitzondering op deze regel vormen complexen van recreatiewoningen waar de verhuur en dus het recreatieve gebruik door een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd. Voor deze complexen van recreatiewoningen kan ook op andere locaties, dan waar reguliere woningbouw is toegestaan, een positieve planologische beoordeling worden gegeven. Bestemmingswijziging van recreatiewoningen is niet mogelijk als deze liggen in een kwetsbaar gebied (zoals Natura 2000-gebieden en gebieden die liggen in de EHS).

### **Agenda Vitaal Platteland**

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een integrale rijksvisie op het platteland. De nota is tegelijkertijd met de Nota Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. Daar waar de Nota Ruimte het ruimtelijk beleid beschrijft, gaat de AVP uit van een integraal perspectief en gaat het in op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw, leefbaarheid, natuur en landschap en milieukwaliteit wordt de rijksvisie geformuleerd. In het algemeen wil het kabinet het beleid voor het landelijk gebied sturen op hoofdlijnen en niet meer regelen dan noodzakelijk is. Het Rijk voert alleen specifiek beleid op bepaalde terreinen zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de twintig Nationale Landschappen. De gemeente Olst-Wijhe ligt niet binnen een Nationaal Landschap. Integratie en uitvoering van het beleid dienen op gebiedsniveau plaats te vinden. De overheid wil ruimte scheppen voor investeringen in groen en groene diensten door vermindering van regelgeving.

Ten aanzien van natuur en landschap wil het kabinet de mogelijkheden verruimen om het platteland te beleven. Hiertoe dient de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor recreatie en toerisme in het agrarisch cultuurlandschap te worden verbeterd.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen zodanig te worden begeleid dat kwaliteit ontstaat, gebaseerd op een goed evenwicht tussen ecologische, economische en esthetische aspecten van het landschap. Het blijft de taak van de rijksoverheid om de EHS te versterken.

Met gelden uit het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) wil het Rijk ervoor zorgen dat er meer samenhang komt in het plattelandsbeleid omdat gelden van diverse regelingen er in opgaan.

### **Modernisering monumentenzorg (MoMo)**

Na 10 jaar Belvedere is 'behoud door ontwikkeling' een begrip geworden in de omgang met cultuurhistorie. Nu is een stap verder gezet met het in gang zetten van de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hier mee in. Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. De ambitie van het nieuwe beleid is cultureel erfgoed op tijd en op zinvolle wijze in ruimtelijke ordeningsprocessen in te brengen. Een belangrijke opgave én kans voor gemeenten is het verankeren van cultureel erfgoed in (ruimtelijk) beleid. De gemeente beschikt over het bestemmingsplan als juridisch kader om erfgoed in relatie tot ruimte te verankeren. Het gaat hierbij om waarden en belangen in de sfeer van de archeologie, monumenten (gebouwen en gebieden) en cultuurhistorische waardevolle landschappen.

### **Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw (WB21)**

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van ten minste stand still (de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren) en zo mogelijk verbeteren van de waterkwaliteit. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en 'de vervuiler betaalt'.

In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere zwembassins, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ('tandje erbij').

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

## 2.3 Provinciaal beleid

### Omgevingsvisie Overijssel (september 2009)

De Omgevingsvisie en de verordening ruimte van de provincie zijn in september 2009 in werking getreden. In deze Omgevingsvisie worden het streekplan, verkeers- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan met elkaar geïntegreerd zodat één beleidsplan ontstaat voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de Omgevingsvisie benoemt de provincie de provinciale belangen en geeft ze aan hoe ze de maatschappelijke opgaven samen met de partners gaat realiseren. De Omgevingsvisie is een structuurvisie in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Leidende thema's in de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid wordt volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Voor de Omgevingsvisie is een planMER uitgevoerd als een onafhankelijke duurzaamheidsbeoordeling.

Ruimtelijke kwaliteit is geen fysieke eigenschap der dingen. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. Ruimtelijke kwaliteit wordt volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Bij het sturen op ruimtelijke kwaliteit in de Omgevingsvisie is een sleutelrol weggelegd voor de gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn door de drie samenwerkende gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte nader uitgewerkt in het Landschapontwikkelingsplan (LOP). De gebiedskenmerken zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. In de omgevingsvisie gekozen benadering zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag bepalend voor de kenmerken van een gebied. Deze lagen staan niet los van elkaar. Vaak liggen de lagen over elkaar heen en hebben plekken te maken met kenmerken van verschillende gebieden.

Als in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden. Bij de gebiedskenmerken is in de kolom 'sturing' onder de kop norm aangegeven welke kenmerken altijd, met elke ontwikkeling, gerespecteerd en versterkt dienen te worden, omdat ze gerekend worden tot het provinciale belang. Onder de kop richting is een manier van omgang met kenmerken weergegeven, die de provincie zeer wenselijk vindt. Hier mag van worden afgeweken. Onder de kop inspiratie staan ontwikkelingen vermeld die denkbaar zijn in het betreffende gebiedstype met respect voor de gebiedskenmerken.

### Gebiedskenmerken buitengebied Olst-Wijhe

Binnen het gemeentelijk grondgebied van Olst-Wijhe zijn lagen met de daarbij behorende gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie van toepassing.

Het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie bevat naast de gebiedskenmerken (hoe-vraag) nog ontwikkelingsperspectieven en generieke beleidskeuzes. De generieke beleidskeuzes geven inzicht in de vraag óf een ontwikkeling nodig is. De ontwikkelingsperspectieven geven aan wáár de ontwikkeling het beste kan plaatsvinden.

Bij iedere laag is door de provincie zoals hiervoor al beschreven een norm, richting en inspiratie opgenomen ter sturing van de ontwikkelingen in deze gebieden.

### Generieke beleidskeuzes (of -vraag)

Onderstaand zijn de generieke beleidskeuzes weergegeven die het meest relevant zijn voor het buitengebied.

### Woonomgeving

Als aanvulling op de woonmilieus in de steden en dorpen is er ruimte voor ontwikkeling van aanvullende woonmilieus in het buitengebied, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. In samenwerking met gemeenten en andere maatschappelijke partners zet de provincie ook in het buitengebied in op de ontwikkeling en ondersteuning van zorg en openbaarvervoervoorzieningen.

### Economie en vestigingsklimaat

De provincie biedt ruimte aan ondernemers, die kansen zien voor nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken.

De provincie biedt ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling in de landbouw, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. Landbouwbedrijven worden door de provincie gefaciliteerd om zich te ontwikkelen en in te spelen op veranderingen. De provincie biedt ruimte voor schaalvergroting en verbreding. De intensieve veehouderij heeft vooral ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) en op sterlocaties in verwevingsgebieden. De glastuinbouw kan zich ontwikkelen binnen de aangewezen locatie in de Koekoekspolder (ten westen van Zwolle).

### Toerisme en recreatie

Ruimtelijke mogelijkheden worden geboden voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van de bestaande verblijfsaccommodatie, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, SER-ladder), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. Permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven gaat de provincie tegen.

### Natuur

De provincie zal de EHS in 2018 realiseren. Binnen de EHS is alleen ruimte voor andere ontwikkelingen als deze niet ten koste gaan van de kenmerken en waarden van de EHS. Hierbij hanteert de provincie instrumenten als herbegrenzing, saldobenadering en compensatie.



Samen met partners neemt de provincie maatregelen om leefgebieden van bedreigde soorten te behouden en te herstellen, zowel binnen als buiten de EHS. Binnen weidevogel- en ganzengebieden vindt geen waterpeilverlaging of aantasting van de openheid en rust plaats.

#### Landschap

Ontwikkelingen in het landelijk gebied dragen bij aan ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten (gebiedskenmerkencatalogus). De provincie behoudt de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van landgoederen in samenhang met de ontwikkeling van de gebruiksmogelijkheden, via de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Cultureel erfgoed is een integraal onderdeel van ruimtelijke plannen. In het LOP is dit op gemeentelijk niveau concreet gemaakt.

#### Watersysteem en klimaat

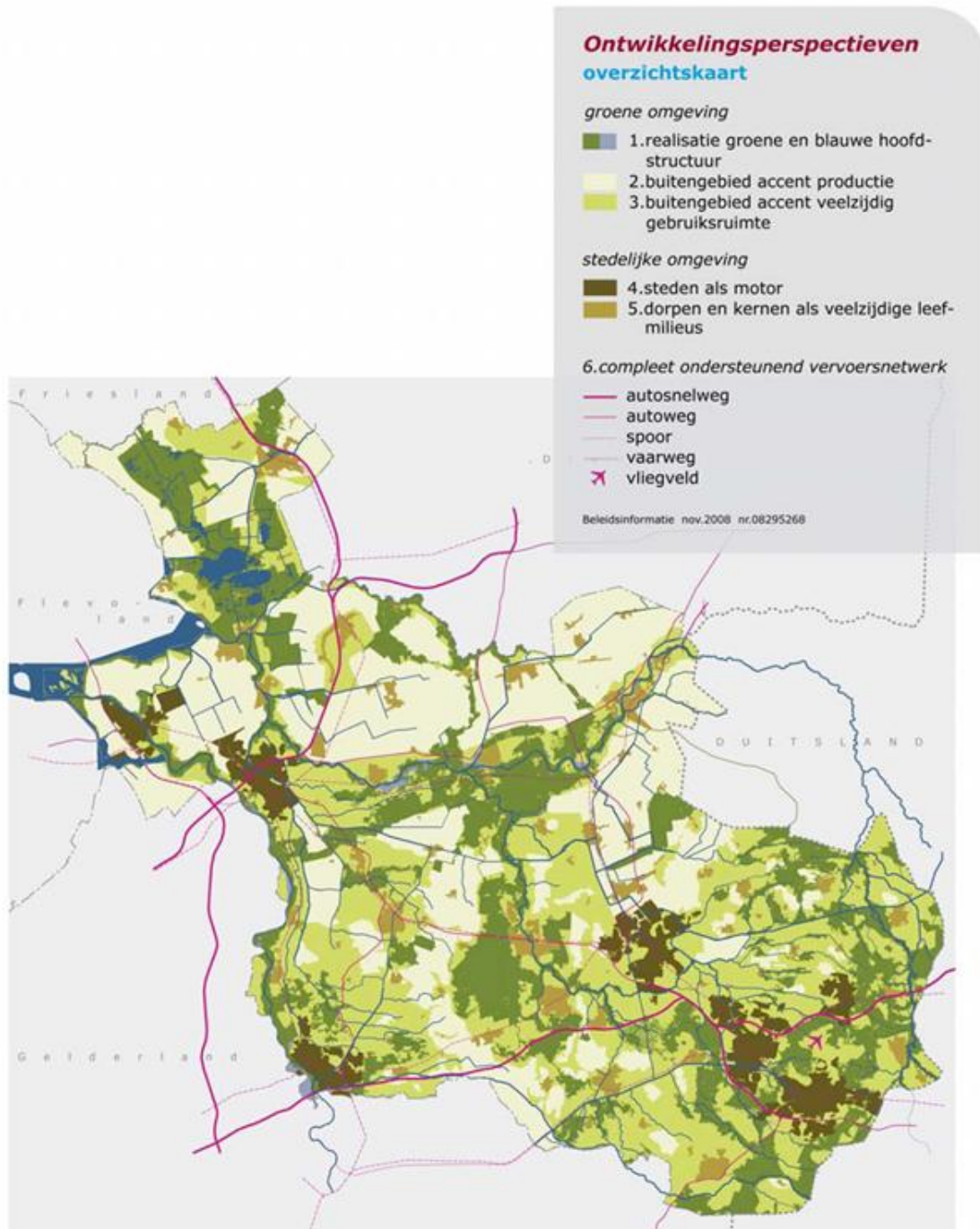
In landbouwgebieden (vitaal platteland accent productie) wordt het waterbeheer afgestemd op goede productieomstandigheden. Bij ontwikkelingen wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

#### Waterveiligheid

Primaire watergebieden en essentiële waterlopen worden vrijgehouden van ontwikkelingen die hun functie belemmeren. Bij nieuwbouw en herstructurering wordt het belang van het watergoed mee gewogen. Het watertoetsproces is hiervoor een belangrijk instrument.

#### Ondergrond

De kenmerken, kwaliteiten en waarden van de ondergrond worden beschermd (toekomstwaarde van de bodem) en waar mogelijk ingezet om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van gebieden te versterken (verbinden van kwaliteiten). Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden en beleefd door mensen dankzij informatie, gebruik en ontwikkeling.



Afbeelding 2.1 Overzichtskaart Ontwikkelingsperspectieven

### Ontwikkelingsperspectieven groene omgeving (waar-vraag)

De Overzichtskaart Ontwikkelingsperspectieven (afbeelding 2.1) geeft een beeld van het ontwikkelingsperspectief, zoals die voor de verschillende gebieden in de provincie gelden. Hierin worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst voor de Groene Omgeving.

1. Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur.  
EHS (bestaande natuur en nieuwe natuur) en de gebieden waar water kenmerkend is (het watersysteem van brongebieden tot hoofdsysteem) combineren tot een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit.
2. Buitengebied - accent agrarische productie  
Gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden).
3. Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte  
Gebieden voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

### **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

De provincie Overijssel zet in haar Omgevingsvisie in op ruimtelijke kwaliteit. Dit wil de provincie realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Een instrument dat hiervoor wordt ingezet is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De basis van de regeling ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerkencatalogus uit de Omgevingsvisie. De regeling is ontwikkeld als eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood-voor-rood, rood-voor-groen, vab's, landgoederen etc. Op hoofdlijnen omvat de kwaliteitsimpuls het volgende:

- onder voorwaarden ruimte bieden voor sociaaleconomische ontwikkeling, als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en past in het ontwikkelingsperspectief voor het gebied;
- bij nieuwe en relatief grootschalige ontwikkelingen moet naast een investering in de ontwikkeling zelf, ook worden geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit; op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit voorkomen of gecompenseerd;
- als publieke doelen van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit mee kunnen liften op het initiatief, kan een publieke investering (subsidie) worden gekoppeld aan het Ruimtelijk Kwaliteits Plan van de initiatiefnemer.

Uitvoering van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt zoveel mogelijk overgelaten aan de gemeenten. De provincie ondersteunt de kwaliteitsimpuls met een stimuleringsbudget, opleiding en beschikbaarheid van expertise.

### **Omgevingsverordening Overijssel (september 2009)**

De omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Uitgangspunt daarbij is dat niet meer geregeld is dan strikt noodzakelijk en dat dubbele regelgeving wordt voorkomen.

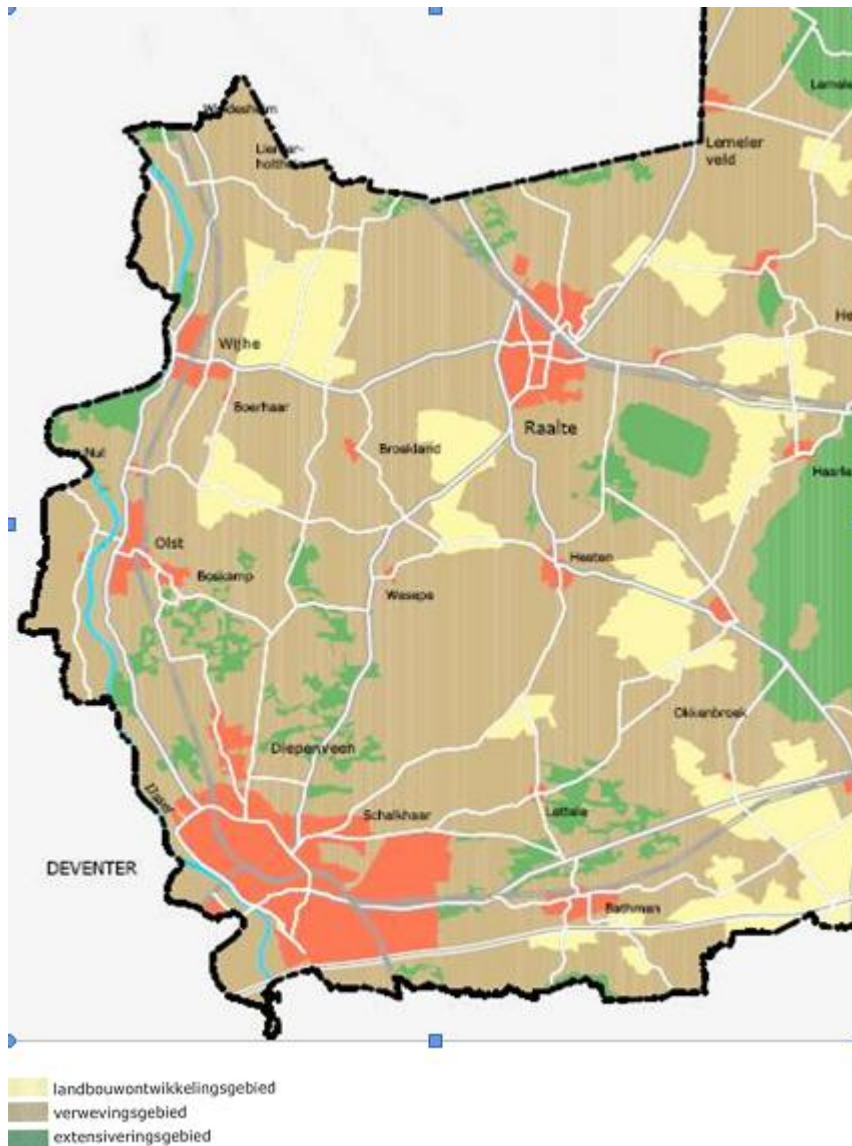
In de omgevingsverordening is door de provincie opgenomen dat onderbouwd dient te worden dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken en passen binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie is neergelegd. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt bovendien de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

### **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. Eerste stap in de reconstructie van de concentratiegebieden was het opstellen van een Reconstructieplan.

Met het Reconstructieplan 'Salland-Twente' wil de provincie Overijssel ruimte en ontwikkelingsmogelijkheden scheppen voor de landbouw, en tegelijk veel problemen op het gebied van milieu, natuur, landschap, water en leefbaarheid aanpakken. De provincie Overijssel wil in Salland inzetten op het benutten en versterken van de kwaliteiten van het gebied, op het verbeteren van de identiteit van het gebied en op het vinden van nieuwe economische impulsen. Nieuwe economische impulsen moeten ontwikkeld worden in evenwicht met de draagkracht van de omgeving en het landschap.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Zoals uit afbeelding 2.2 is op te maken, valt het grootste gedeelte van het grondgebied van de drie gemeenten in verwevingsgebied. Bos- en natuurgebieden en delen van landgoederen, zijn veelal aangewezen als extensiveringsgebied. In iedere gemeente zijn daarnaast enkele landbouwontwikkelingsgebieden aanwezig.



Afbeelding 2.2 Overzicht reconstructiezonering

De hoofdlijnen in landbouwontwikkelingsgebied zijn:

- de intensieve veehouderij een duurzaam perspectief op bedrijfsontwikkeling geven, binnen de geldende wettelijke randvoorwaarden;
- uitbreiding van andere functies, zoals (verspreide) woningen en recreatie en toerisme, die de ontwikkeling van de intensieve veehouderij beperkingen kunnen opleggen zo veel mogelijk tegengaan;

ruimte bieden voor de uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven en nieuwvestiging van intensieve veehouderij onder voorwaarden toestaan;

de ontwikkeling van andere landbouwfuncties ruimte bieden en waar mogelijk stimuleren.

De hoofdlijnen in verwevingsgebied zijn:

- het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.);
- de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij<sup>1</sup>.

De hoofdlijnen in extensiveringsgebied zijn:

- bevorderen van de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, de realisatie van milieudoelen, en - waar mogelijk - van recreatief gebruik;
- de intensieve veehouderij beëindigen en/of verplaatsen.

## 2.4 Regionaal beleid

### **Nota van Uitgangspunten (23 september 2008)**

Voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is de basis gelegd in de vorm van een Nota van Uitgangspunten (NvU). De NvU bevat de belangrijkste beleidsuitgangspunten vanuit de drie gemeenten voor zowel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het buitengebied. De nota van uitgangspunten is vastgesteld in het najaar van 2008. De Nota van Uitgangspunten is afgestemd op de gemeentelijke toekomstvisies, de Landschapsvisie van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en overig bestaand relevant provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Uitgangspunt voor de Nota van Uitgangspunten is het opstellen van drie bestemmingsplannen die praktisch en direct toetsbaar zijn en die bijdragen aan de sociale en economische vitaliteit van het buitengebied van Salland. Bestemmingsplannen die (op onderdelen) ontwikkelingsgericht zijn en waarbij cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden worden behouden, en waar mogelijk worden versterkt. Het feit dat de bestemmingsplannen ontwikkelingsgericht worden opgezet, betekent dat de plannen ruimte moeten bieden aan ontwikkelingen.

In de nieuw op te stellen bestemmingsplannen Buitengebied gaat het niet alleen om het al dan niet toestaan van functies, maar juist om de voorwaarden waaronder ontwikkelingen kunnen worden toegestaan. Op deze manier wordt enerzijds ruimte geboden aan ontwikkelingen en anderzijds tevens een kwaliteitsdoelstelling behaald. Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) fungeert als belangrijk visiedocument en kwaliteitskader voor het toestaan van ontwikkelingen.

In de nota worden de beleidsthema's beschreven die van toepassing zijn op het buitengebied van Salland. Per onderwerp wordt kort weergegeven in hoeverre de functie in het buitengebied van de drie gemeenten voorkomt, vervolgens wordt ingegaan op bestaand beleidskader. Tot slot is weergegeven hoe het betreffende thema in de bestemmingsplannen wordt opgenomen.

### **Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte (23 september 2008)**

Om te komen tot een integraal ruimtelijk beleid voor het buitengebied van Salland is het landschapontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De visie van landschapsontwikkelingsplan is vastgesteld in het najaar van 2008 en de aanvullende stukken thematische uitwerking en het uitvoeringsprogramma zijn eind 2009 afgerond. Op dit moment wordt aan de uitvoering van het landschapontwikkelingsplan gewerkt. Voorbeelden hiervan zijn de projecten Kostbaar Salland en Shees (Streek eigen huis en erf Salland). Beide projecten zijn gericht op het versterken en verbeteren van de landschapselementen en de erven in het buitengebied.

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) vormt een belangrijke onderlegger voor het bestemmingsplan. Het LOP biedt op hoofdlijnen kaders en spelregels voor de toekomst van het landschap van Salland. Vanuit de visie wordt duidelijk welke ontwikkelingen op welke wijze passen in het Sallandse landschap en hoe het karakter van dit landschap versterkt kan worden. De visie streeft naar een duurzaam en vitaal landschap met een hoge gebruikswaarde voor landbouw, wonen, werken en recreatie. De opgave is telkens bestaande waarden te behouden (beschermen) en de ruimtelijke karakteristiek van de onderscheiden deelgebieden (verder) te versterken en te ontwikkelen.

De visie geeft richting aan nieuwe ontwikkelingen. Het huidige landschap is geen statisch gegeven, maar verandert constant door nieuwe woonvormen, schaalvergroting - of juist verbreding - van landbouw, veranderend grondgebruik, klimaatverandering, nieuwe eisen aan de toegankelijkheid van het buitengebied, etc. De dynamiek in het gebied wordt aangegrepen om het landschap te versterken en te ontwikkelen. De ontwikkelingen die in het gebied spelen en op het gebied afkomen worden ingezet als 'motoren' voor landschapsontwikkeling. In de visie zijn alle motoren in principe gelijkwaardig; het gaat vooral om de kansen die deze ontwikkelingen voor het landschap (kunnen) bieden. De belangrijkste motoren zijn benoemd in deze visie: wateropgave, natuurontwikkeling, dynamiek in de landbouw, landelijk wonen en werken, overgang stad-land en recreatie. In de toekomst kunnen zich nieuwe motoren aandienen.

Uitgangspunt voor alle ontwikkelingen in het buitengebied van Salland zijn de kernmerken van de deelgebieden uit de visie. Deze deelgebieden omvatten landschappelijke eenheden en geven inzicht in de ontstaansgeschiedenis (genese) van het landschap en de bewerking door de mens (cultuurhistorie). Het landschap van Salland is grofweg in tweeën te delen: het rivierenlandschap en het dekzandlandschap. Binnen deze tweedeling zijn vervolgens zeven deelgebieden onderscheiden.

#### *Rivierengebied*

Het rivierengebied bestaat uit een buitendijks en binnendijks gebied. Bij het buitendijks gebied horen de rivier de IJssel en uiterwaarden (donkerblauw). Kenmerkend voor het buitendijks gebied zijn de wisselende waterstanden van de rivier met zomer- en winterbed en veel variatie in reliëf. Bijzondere gebieden zijn het Stadsland, de Wilpse klei en de Duurschewaarden. Deze gebieden staan niet meer onder de directe invloed van de rivier. In het binnendijks gebied is onderscheid gemaakt tussen de hoger gelegen oeverwallen (grijs) en de kommen (lichtblauw). Het ruimtelijk beeld van het kommenlandschap wordt bepaald door de afwisseling tussen zeer open gebieden en meer besloten mengelgronden.

### *Zandgebied*

Het gehele zandgebied bestaat uit een afwisseling van oost-west georiënteerde dekzandruggen en laagten met weteringen. Binnen het zandgebied is een verdeling waar te nemen: gebieden waar de ruggen een meer uitgesproken karakter hebben in hoogteligging en ruimtelijke verdichting (groen) en het landschap waar de ruggen en laagten ruimtelijk minder structurerend zijn en het ontginningslandschap de boventoon voert (bruin). Naast de ondergrond speelt de ontginningsgeschiedenis (rationele aanpak, periode van ontginningen) een bepalende rol in het karakter van deze gebieden.

Voor ieder deelgebied is een visie opgenomen en is aangegeven waarop het landschapsbeleid is gericht. Afbeelding 2.3 geeft een beeld van de ligging van de deelgebieden.

De rapportage thema-uitwerkingen behorende bij het landschapsonwikkelingsplan bevat de uitwerking van drie belangrijke structuurdragers van het Sallandse landschap: erven, weteringen en lanen. Deze thema-uitwerkingen geven handvatten en inspiratie voor de uitwerking van initiatieven op deze thema's. De thema-uitwerkingen worden door de gemeenten gebruikt om in de oriëntatiefase het gesprek met een initiatiefnemer aan te gaan en op die wijze de kwaliteit van het initiatief te vergroten. Ook kunnen de initiatiefnemers er zelf inspiratie uit putten.





Afbeelding 2.3 Visiekaart Landschapontwikkelingsplan Salland

## 2.5 Gemeentelijk beleid

De gemeente Olst-Wijhe heeft diverse beleidsdocumenten opgesteld die kaderstellend zijn voor de ontwikkelingen in het buitengebied. Het belangrijkste kaderstellende beleidsdocument is de Nota van Uitgangspunten, die als basis dient voor het beleid voor het buitengebied. De Nota van Uitgangspunten is in september 2008 door de drie gemeenteraden van Raalte, Deventer en Olst-Wijhe vastgesteld en vormt de basis voor het bestemmingsplan Buitengebied.

Overige relevante beleidstukken zijn in deze paragraaf kort weergegeven. Het betreft de Toekomstvisie Olst-Wijhe, het Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte, visie LOG Elshof, visie LOG Middel, het Waterplan Olst-Wijhe en het Ontwikkelingsplan Recreatie en Toerisme. Gemeentelijke beleidsstukken die ingaan op één specifiek beleidsthema (zoals de gemeentelijke regeling ten aanzien van Vrijkomende Agrarische Bebouwing, rood-voor-rood, Werken in het Buitengebied of externe veiligheid) staan beschreven in de nadere uitwerking die in hoofdstuk 5 is opgenomen.

### **Toekomstvisie Olst-Wijhe (22 juni 2009)**

Met deze toekomstvisie positioneert Olst-Wijhe zich als een dynamisch gebied in de luwte tussen twee netwerksteden (Zwolle en Deventer), waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is. De toekomstvisie vormt een samenhangend ontwikkelingsbeeld voor de gemeente in 2025. In de toekomstvisie zijn bouwstenen beschreven die het fundament voor de toekomstvisie vormen. Het gaat om de volgende bouwstenen: water als drager van de structuur, kwaliteit en diversiteit van ecologie en natuur, landschap en cultuurhistorie, goed bereikbaar in de regio, een brede en gezonde landbouw, wonen als krachtig middel voor een vitale gemeente, een brede economische structuur en recreatie en toerisme als kwalitatieve groeiemarkt. Per bouwsteen is aangegeven wat de belangrijkste (beleids)kaders zijn en welke keuzes gemaakt worden. Onderstaand is voor de bouwstenen die (mede) betrekking hebben op het buitengebied kort het kader weergegeven.

Water zal een belangrijk ordenend principe worden. In toenemende mate zullen restricties opgelegd worden aan rode ontwikkelingen. In de toekomstvisie wordt voorgesteld om de ecologische kwaliteiten in de gemeente te versterken. Het gaat dan met name om de gebieden in de IJsselvallei en de Landgoederenzone. Versterking van de verschillende landschappelijke karakteristieken en het versterken van de landschappelijke contrasten staat centraal in de toekomstvisie. Het grootste deel van het buitengebied zal in de toekomst landbouwgebied blijven voor grondgebonden landbouw en intensieve veehouderij. De landbouw blijft een belangrijke economische factor in de gemeente en een van de dragers van het buitengebied. Herontwikkeling van de VAB's zal samen moeten gaan met versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De bedrijvigheid moet passen binnen het gekozen profiel Olst-Wijhe en de (landschappelijke) kwaliteiten van de gemeente. Wonen in het buitengebied is alleen mogelijk in combinatie met landschapsverbetering en vaststelling van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zet in op het verbeteren van het recreatieve profiel door de bestaande gebiedskwaliteiten beter te benutten. Centraal staat de koppeling van initiatieven rond recreatie met landschaps- en natuurontwikkeling en de verbreding van de agrarische sector.

### **Visie LOG Elshof en LOG Middel (september 2009)**

In het Reconstructieplan Salland-Twente zijn 26 Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) aangewezen, waarvan 2 in de gemeente Olst-Wijhe, te weten Elshof en Middel. Door het opstellen van de LOG-visies heeft de gemeente Olst-Wijhe een instrument in handen om individuele aanvragen te toetsen, weten landbouwbedrijven waaraan hun aanvragen moeten voldoen en krijgen bewoners inzicht in de ontwikkelings(on)mogelijkheden in hun omgeving. Het is niet de bedoeling om voor te schrijven wat er exact wel en niet mag, maar een dusdanig kader te stellen voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij dat er geen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Op basis van vijf factoren, milieuruimte, landschap, infrastructuur, visie van de gemeente en de wensen van vertegenwoordigers uit het LOG, is deze ontwikkelvisie opgesteld.

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de visie.

- Kernpunt van de voorliggende visie is dat uitvoering wordt gegeven aan het Reconstructieplan.
- Er dient ruimte te blijven voor de groei van de bestaande bedrijven.
- Bestaande bedrijven en burgerwoningen dienen zo min mogelijk hinder te ondervinden van eventuele nieuwvestiging.
- Groei van bestaande bedrijven, hervestiging en nieuwvestiging dient te voldoen aan de wettelijke eisen die er zijn vanuit onder andere milieu en ruimtelijke ordening.
- Bij voorkeur worden bestaande bouwblokken en burgerwoningen 'hergebruikt' voor de vestiging van intensieve bedrijven.
- Her- en nieuwvestiging zijn alleen mogelijk op minimaal 500 m van woonkernen en aaneengesloten lintbebouwing.
- Her- en nieuwvestiging zijn alleen mogelijk voor bepaalde doelgroepen.
- De standaard geurnorm vanuit de Wet geurhinder wordt gehanteerd: 14 OU in het buitengebied en 3 OU in de bebouwde kom.
- Een maximale cumulatieve geurbelasting wordt gehanteerd in het geval van nieuwvestiging van bedrijven, geldend voor de omliggende woningen. De categorie 'matig' dient daarbij minimaal gewaarborgd te worden.
- Voorafgaand aan de uitbreiding c.q. nieuwvestiging van bedrijven dient een uitgewerkt landschapsplan te worden overlegd.
- Clustering van bedrijven is mogelijk.
- Her- en nieuwvestiging van agrarische bedrijven mag alleen plaatsvinden in de daarvoor aangewezen zones (zie verder in dit hoofdstuk).
- Omvang bouwblok van 1 ha, met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om te groeien tot een maximale omvang van 2 ha.
- Bestaande bedrijven (peildatum 'bestaand': vigerende vergunning op het moment van vaststelling van deze visie door de gemeenteraad) mogen onder strikte voorwaarden groeien tot een omvang van maximaal 2,5 ha.
- Het bouwblok dient (indien nog niet het geval) te worden voorzien van een bedrijfswoning.
- Bij groei van een bedrijf boven 500 Nge (megabedrijf), dient het bedrijf aan de gestelde voorwaarden te voldoen.

Afbeelding 2.4 geeft aan waar her- en nieuwvestiging in Middel en Elshof kan plaatsvinden.



Afbeelding 2.4, LOG visies Middel en Elshof

### Waterplan Olst-Wijhe

Het gemeentelijk waterplan heeft als doel om het waterbeleid binnen de gemeente en tussen de gemeente en de waterschappen Veluwe en Groot Salland op elkaar af te stemmen.

Het waterplan Olst-Wijhe bevat de visie van gemeente en waterschappen op het gewenste waterbeheer binnen de kernen van de gemeente en het landelijk gebied. Het waterplan is een integraal plan en is dus afgestemd op de andere bij het water betrokken beleidsvelden en/of functies, zoals (natte) natuur, ruimtelijke ordening, recreatie en leefomgeving. Het waterplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 6 september 2006. De focus van het plan richt zich voornamelijk op het water in het bebouwd gebied van de gemeente.

De volgende thema's zijn onderscheiden in de visie tot 2020 met doorkijk naar 2050: veiligheid, water vasthouden, omgaan met grondwater, natuurlijk water, versterken waterbeleving en waterrecreatie en samenwerken aan water. Resultaat van het versterken van waterbeleving en waterrecreatie is dat recreatie langs de weteringen mogelijk is door de aanleg van nieuwe wandel- en fietsroutes. Binnen het gebied bestaat een aantal trajecten waar kanovaart mogelijk is zonder dat dit een bedreiging vormt voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Er zijn camperplaatsen en een passantenhaven in Olst en meer camperplaatsen in Wijhe en er is een horecavestiging bij de passantenhaven in Wijhe.

### **Ontwikkelingsplan Recreatie en Toerisme**

Het ontwikkelingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering 24 november 2008. In dit ontwikkelingsplan wordt een verdere uitwerking gegeven aan de visie op recreatie en toerisme van de gemeente Olst-Wijhe en een vertaalslag gemaakt van visie naar concrete projecten.

Vanwege het belang voor de werkgelegenheid, de regionale economie en het draagvlak voor het lokale voorzieningenniveau heeft de gemeente Olst-Wijhe een hoog ambitieniveau ten aanzien van de ontwikkeling van recreatie en toerisme. De gemeente zet in op het versterken van het toeristisch-recreatieve profiel door de potenties beter te benutten. Centraal staat de koppeling van initiatieven rond recreatie met landschaps- en natuurontwikkeling en dan met name rond de IJssel en Fortmond. Daarnaast wil de gemeente zich meer profileren op het gebied van kunst en cultuur. De gemeente kiest ervoor in haar toeristisch-recreatieve profilering aan te sluiten bij de regio Salland.

De gemeente heeft de volgende beleidsdoelstellingen geformuleerd voor verblijfsrecreatie, dagrecreatie en routes. Ontwikkeling van verblijfsrecreatie is een speerpunt van de gemeente. De gemeente ziet ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke kansen liggen er in het meer beleefbaar maken van de IJssel. Naast de verdere ontwikkeling van deze plekken langs de IJssel wil de gemeente de kernen meer betrekken bij de recreatiemogelijkheden langs de IJssel. De gemeente zet in op een verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het gebied rondom Fortmond. De gemeente werkt mee aan de ontwikkeling van routenetwerken voor fietsen, wandelen en ruitersport in Salland.

Op afbeelding 2.4 is de ruimtelijke vertaling van de visie weergegeven.

## Hoofdstuk 3      Zonering

### 3.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstuk is het beleid van de gemeente en hogere overheden beschreven. Hieruit blijkt dat de kwaliteiten binnen het plangebied niet overal gelijk zijn. Om die reden wordt in de verschillende beleidsdocumenten een onderscheid gemaakt in deelgebieden, teneinde een nuancering aan te brengen in de ontwikkelingsmogelijkheden voor de diverse functies.

In dit bestemmingsplan gebeurt dat door een zonering aan te brengen. De zonering maakt een onderscheid in enerzijds de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende functies in het plangebied, anderzijds in de mate waarin de kwaliteiten van het plangebied worden beschermd.

De zonering kent twee verschillende invalshoeken:

- op basis van de inventarisatie en analyse die heeft plaatsgevonden bij het opstellen van het Landschapsontwikkelingsplan in combinatie met de zonering van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied;
- vanuit het Reconstructieplan en de provinciale verordening, die de gemeente verplichten het Reconstructieplan te vertalen in het bestemmingsplan.

### 3.2 Zonering op basis van inventarisatie, analyse en vigerend plan

De eerste invalshoek levert een viertal zones op, die in belangrijke mate overeenkomen met de zonering van het vigerende plan.

- Agrarisch gebied (A);
- Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (Al);
- Agrarische gebied met natuur- en landschapswaarden (Anl);
- Natuur (N).

Vanwege hun specifieke kenmerken en (landschappelijke) kwaliteiten, worden hier twee nuances aan toegevoegd; de essen en de komgronden.

De ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bovengenoemde zonering zijn als volgt:

- Binnen de zone 'Agrarisch gebied' krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. Binnen deze zone komen gebieden voor met lokale waarden, die om een zekere mate van bescherming vragen.

- De zone 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' bevat de gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik, die tevens landschappelijke waarden bezitten. Het betreft hier onder meer gebieden met veel reliëf, zoals de essen in het plangebied. Daarnaast vallen ook de gebieden met een karakteristieke openheid binnen deze zone. Hier dient het agrarische gebruik mede afgestemd te worden op de aanwezige landschapswaarden. De aanwezige natuur- en landschapswaarden maken het agrarische hoofdgebruik echter niet onmogelijk, ze zijn zelfs mede afhankelijk van de instandhouding van dit gebruik, maar kunnen wel extra beperkingen aan het agrarische gebruik opleggen. Bescherming van deze waarden wordt via een aantal gebruiksverboden en een omgevingsvergunningen voor werken gewaarborgd. Tevens zal bij ontwikkelingen getoetst worden aan behoud en ontwikkeling van de hier voorkomende landschappelijke kwaliteiten.
- In de zone 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden' zijn naast agrarische belangen ook duidelijke landschappelijke en natuurwetenschappelijke belangen aanwezig. Het betreft de gebieden met een grote afwisseling van landbouwgronden met beplantingselementen en bosgebiedjes. Kenmerkende landschapselementen in deze gebieden zijn veel voorkomende houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen. De natuurlijke waarde van deze gebieden hangt voor een groot deel samen met deze landschapselementen. Ook waterlopen, met de daarbij horende landschapselementen en vegetatiesoorten, zijn karakteristiek voor deze gebieden. Ook binnen deze gebieden geldt dat bescherming van de aanwezige waarden via een aantal gebruiksverboden en een omgevingsvergunningen voor werken gewaarborgd wordt en dat die kwaliteiten betrokken worden in de toetsing.
- Binnen de zone 'Natuur' vallen de bestaande bos- en natuurgebieden. Ook gronden die onlangs in bezit zijn gekomen bij een natuurbeherende organisatie hebben de bestemming 'Natuur' gekregen, voor zover er geen sprake is van langlopende pachtcontracten en wanneer tevens voorzien kan worden dat de natuurontwikkeling op korte termijn gerealiseerd wordt. Het beleid is hier zoveel mogelijk gericht op behoud en herstel van natuurlijke, landschappelijke en aardkundige waarden, desgewenst in combinatie met extensief agrarisch gebruik, extensieve houtproductie en -oogst en recreatief medegebruik.

Ook realisatie van nieuwe natuur wordt mogelijk gemaakt. Zolang gronden nog niet zijn verworven en/of de nieuwe natuur nog niet is gerealiseerd, geldt hier een agrarische bestemming al dan niet met landschaps- of natuur- en landschapswaarden. Er is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee op vrijwillige basis de agrarische gronden kunnen worden omgezet in de bestemming 'Natuur'.

De essen en komgronden vormen twee bijzondere landschappelijke verschijningsvormen binnen de verschillende zones, waarvan de kenmerken zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Met name het behoud van de landschappelijke openheid vraagt om extra sturing in het bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen wordt extra aandacht gevraagd voor behoud van deze landschappelijke kenmerken.

Niet alleen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden afhankelijk van de zonering, ook de kwaliteitseisen die aan ontwikkelingen worden gesteld verschillen per zone; hoe kwetsbaarder het gebied, des te belangrijker compensatie van kwaliteit is. De mate waarin kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden, wordt getoetst aan het landschapsontwikkelingsplan.



### 3.3 Zonering op basis van reconstructieplan

Het Reconstructieplan is een ruimtelijk plan voor het buitengebied, waarin na een brede afweging met name uitspraken worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij. De gemeenten zijn verplicht de reconstructiezonering te verwerken in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan buitengebied zijn de zoneringen conform het reconstructieplan opgenomen. De reconstructie kent een zonering in drie gebieden:

- landbouwontwikkelingsgebieden (de zogenaamde LOG's);
- verwevingsgebieden;
- extensiveringsgebieden.

Het beleid in de landbouwontwikkelingsgebieden is gericht op ontwikkelingsruimte voor met name de intensieve veehouderij. Nieuwvestiging is hier onder voorwaarden mogelijk.

In verwevingsgebieden is alleen ontwikkelingsruimte voor bestaande intensieve veehouderijen. Uitbreiden op bestaande bouwvlakken is in bepaalde mate mogelijk. Extra uitbreidingsruimte is mogelijk op zogenaamde sterlocaties. Hiervoor moet aan een aantal duurzaamheidsvoorwaarden worden voldaan.

Het beleid in de extensiveringsgebieden is gericht op het opheffen, dan wel verplaatsen van intensieve veehouderijen. De extensiveringsgebieden liggen in de nabijheid van bebouwingsconcentraties en natuur- en bosgebieden. De milieuhinder van intensieve veehouderijen is hier dusdanig, dat het beleid gericht is op sanering van de intensieve veehouderij.

De zonering ligt vast in het Reconstructieplan en de provinciale omgevingsverordening en is reeds vertaald in de partiële herziening Intensieve veehouderij. Voor de LOG's geldt een nuancering. In de door de gemeente opgestelde LOG-visies wordt ingezoomd op de concrete ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande en nieuw te vestigen intensieve veehouderijen. Bij de uitwerking van de LOG-visies blijkt dat de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt zijn. In de LOG-visies wordt een beeld gegeven van de reële ontwikkelingsmogelijkheden voor vestiging, omschakeling en uitbreiding van intensieve veehouderijen.

De zonering uit het Reconstructieplan heeft ook gevolgen voor andere vormen van landbouw en andere functies.

Grondgebonden landbouw kan zich in de extensiverings- en verwevingsgebieden op normale wijze ontwikkelen. Ook nieuwvestiging is hier mogelijk. Om in de LOG's voldoende ontwikkelingsruimte aan de intensieve veehouderij te kunnen bieden, is nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven binnen de in de LOG's aangegeven vestigingsgebieden alleen mogelijk, voor zover dit geen beperkingen tot gevolg heeft voor de intensieve veehouderij.

Om de intensieve veehouderij in de LOG's niet te beperken, zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor overige functies in de LOG's beperkt en alleen onder voorwaarden toelaatbaar.

Ook de ontwikkelingen die in het kader van de reconstructie plaatsvinden, zijn onderhevig aan een kwaliteitstoets, waarvoor het landschapontwikkelingsplan het kader biedt.



### **3.4 Zonering en bestemmingsplan**

De zonering bevat een indeling van het plangebied in min of meer homogene deelgebieden. De zones A, AI, AnI en N worden in het bestemmingsplan vertaald, door er een gebiedsbestemming aan toe te kennen. Een gebiedsbestemming heeft betrekking op één of meer hoofdfuncties en beslaat een relatief groot deel van het bestemmingsplan.

De zones die voortkomen uit het Reconstructieplan en de LOG-visies, worden vertaald via gebiedsbestemmingen. Gebiedsaanduidingen zijn niet nodig omdat de vestigingsmogelijkheden in de daarvoor aangewezen gebieden in de LOG's niet via dit bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Dit gebeurt via een aparte (buitenplanse) procedure.

Wat de zonering betekent voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende functies in het buitengebied, wordt in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt.

## Hoofdstuk 4 Nadere uitwerking

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals weergegeven in de Nota van Uitgangspunten en vertaald in het vorige hoofdstuk Zonering, nader uitgewerkt. De uitwerking is in feite een opstap naar de regels en heeft betrekking op de aspecten landbouw, natuur en landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden en archeologie, recreatie, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en horeca, wonen, water, milieu en overige onderwerpen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf over ruimtelijke ordening en milieu. In de uitwerking wordt waar nodig een onderscheid gemaakt naar de verschillende zones die in hoofdstuk 4 zijn beschreven.

### 4.2 Landbouw

De huidige landbouw kan onderverdeeld worden in drie ontwikkelingsrichtingen:

1. agrarische bedrijven die zich volledig richten op hun agrarische productietak, waarbij schaalvergroting, intensivering, modernisering en specialisatie belangrijke mogelijkheden bieden het bedrijf duurzaam voort te zetten;
2. andere agrarische bedrijven richten zich naast hun agrarische bedrijfstak op verbreding; de motieven hiervoor zijn divers; aanvulling op het inkomen, burgers kennis laten maken met het agrarische bedrijf, uitvoering geven aan persoonlijke hobby's/liefhebberijen en anderen daarvan mee te laten genieten, mensen de mogelijkheid bieden om het platteland te ervaren etc.;
3. tot slot zijn er agrariërs die om verschillende redenen hun bedrijf beëindigen, bijvoorbeeld vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd en het ontbreken van een opvolger, het onvoldoende perspectief zien in de voortzetting van het bedrijf en dergelijke.

In deze paragraaf wordt op alle drie ontwikkelingsrichtingen ingegaan. Daarbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- productietakken;
- nieuwvestiging en omschakeling;
- bouwvlakken;
- bouwmogelijkheden algemeen;
- verbetering van de productieomstandigheden;
- nevenfuncties bij agrarische bedrijven;
- vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven.

### **4.2.1 Productietakken**

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zijn in hoofdzaak gericht op de grondgebonden landbouw. Mede gelet op het van toepassing zijnde beleidskader (Omgevingsvisie en verordening Overijssel, Reconstructieplan Salland en Twente, LOG-visies, LOP Salland) en de gevolgen voor natuur, landschap en cultuurhistorie, wordt aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor bepaalde agrarische activiteiten nadrukkelijk sturing gegeven en worden waar nodig beperkingen gesteld.

In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de verschillende productietakken en hun impact op het landschap. In de navolgende paragrafen 4.2.2 en 4.2.3 wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden.

#### **Grondgebonden landbouw**

Grondgebonden landbouw betreft de grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw. De fruit- en sierteelt en de boomkwekerij kunnen deels ook worden aangeduid als grondgebonden landbouw. Echter, vanwege de specifieke wijze van teelt en impact op de omgeving, wordt deze productietak apart onderscheiden en behandeld.

##### Grondgebonden veehouderij

De grondgebonden veehouderij is het houden van melk- en ander vee op open grond. Dit beperkt zich niet tot de melkrundveehouderij, ook (bijvoorbeeld) paardenfokkerij maakt hier deel van uit. De grondgebonden veehouderij is een belangrijke drager van het landschap.

##### Akkerbouw en vollegrondstuinbouw

De akkerbouw en vollegrondstuinbouw zijn gericht op het voortbrengen van gewassen, bedoeld voor consumptie. Hieronder valt niet de teelt van gewassen zoals fruit. De akkerbouw en vollegrondstuinbouw kenmerken zich door een grote mate van grondgebondenheid. Bij vollegrondstuinbouw kan er sprake zijn van teeltondersteunende voorzieningen, met als doel bescherming van de gewassen of het vervroegen van het groeiseizoen. De teeltondersteunende voorzieningen zullen in de regel tijdelijk van aard zijn. Ook deze agrarische productievorm doet - met uitzondering van de teeltondersteunende voorzieningen - geen afbreuk aan het landschap.

Voor de uitvoering van het gewenste beleid is een nader onderscheid tussen de grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw niet noodzakelijk. Deze productietakken worden samen aangeduid als grondgebonden landbouw.

### **Fruit- en sierteelt en boomkwekerij**

Fruit- en sierteelt en boomkwekerij komen in het plangebied in beperkte mate voor. Sierteelt is de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen of containervelden en gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten. Bij de sierteelt en boomkwekerij wordt in meer of mindere mate gebruikgemaakt van, in de regel permanente, teeltondersteunende voorzieningen zoals kassen, tunnels, containervelden etc. De fruitteelt is de teelt in fruit, veelal ondersteund door permanente teeltondersteunende voorzieningen als teeltstellingen of regenkapten. Bij de fruit- en sierteelt en de boomkwekerij is sprake van een mengvorm van grondgebonden en niet-grondgebonden teelt. De teelten behorend tot deze productietak worden als storend ervaren in de waardevolle, kwetsbare landschappen, zoals op de essen. Dit geldt niet alleen voor de hoogopgaande beplanting behorende bij de fruit-, sier- en boomteelt, maar ook de met de omgeving dissonerende, lagere teelten. De impact van deze productietak beperkt zich, in tegenstelling tot andere productietakken, dus niet alleen tot het bouwvlak. De ruimtelijke invloed van deze productietak beperkt zich niet alleen tot het bouwvlak, maar ook in de directe omgeving van het bouwvlak.

### **Niet-grondgebonden landbouw**

Niet-grondgebonden landbouw betreft de intensieve veehouderij, glastuinbouw en intensieve kwekerij. Dit type landbouw heeft vanuit landschappelijk en ruimtelijk oogpunt invloed op het landschap. Daarnaast draagt deze productietak eveneens bij aan een vitale plattelandseconomie. In het bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging gemaakt waar bepaalde ontwikkelingen wel en niet passend zijn in de omgeving en op welke wijze.

#### Intensieve kwekerij

Intensieve kwekerij is de niet-grondgebonden teelt van gewassen (bijvoorbeeld champignons) of dieren (bijvoorbeeld wormen, vissen), nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht. Intensieve kwekerijen dragen door hun niet-grondgebondenheid bij aan de verstening van het landschap, zonder dat zij een bijdrage leveren aan het beheer van het landschap. Vanuit landschappelijk oogpunt is deze productietak ongewenst. In tegenstelling tot de fruit- en sierteelt en boomkwekerij, beperkt de impact van deze productietak zich echter wel tot slechts het bouwvlak.

#### Intensieve veehouderij

Onder intensieve veehouderijen verstaan wij een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met tenminste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van Natuurbeheer.

#### Glastuinbouw

In het buitengebied wordt onderscheidt gemaakt tussen glastuinbouw en teelt ondersteunend glas. De glastuinbouw gaat gepaard met grote oppervlakten bebouwing. Door deze oppervlakten en zijn verschijningsvorm hebben dergelijke bedrijven een zeer grote impact op het landschap. Onder glastuinbouw vallen die bedrijven waarbij het kweken van gewassen in kassen niet ondersteunend is aan de bedrijfsvoering, zoals het geval bij bijvoorbeeld sierteelt, waar teeltondersteunend glas bijvoorbeeld wordt gebruikt voor de opkweek. Het gaat hier om beperkte oppervlaktes.

### **Paardenhouderij**

Het fokken van paarden valt onder de bestemming 'Agrarisch' en kent geen specifieke aanduiding. Alle overige vormen van bedrijfsmatige paardenhouderijen (africhtingsbedrijven, opfok, paardenstalling en paardenpensions), behoudens maneges krijgen de aanduiding 'Paardenhouderij'. Het betreft hier bestaande paardenhouderijen die als zodanig zijn opgezet en niet voortkomen uit een bestaand agrarisch bedrijf. De maximale omvang van het bouwvlak bedraagt 1 ha.

### **Bosbouw**

In het plangebied ligt een aantal grote bosgebieden, met name in de zone 'Natuur'. In deze bosgebieden vindt in beperkte mate bosbouw als economische activiteit plaats. Bosbouw (dat wil zeggen houtoogst) maakt hier onderdeel uit van het natuur- en bosbeheer en wordt als zodanig ook toelaatbaar gesteld. Buiten de zone 'Natuur' heeft bosbouw als nieuwe productietak vergaande consequenties voor de landschappelijke karakteristiek.

#### **4.2.2 Nieuwvestiging en omschakeling**

##### Nieuwvestiging of bedrijfsverplaatsing

Onder nieuwvestiging wordt de oprichting van een nieuw of de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf verstaan, waarvoor een nieuw bouwvlak wordt gerealiseerd. Alleen in de zones 'Agrarisch gebied (A)' en 'Agrarisch gebied met landschapswaarden (AW-L)' wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven onder voorwaarden toegestaan. Een van de voorwaarden is de salderingsregeling van de provincie:

De vestiging van een nieuw agrarische bouwperceel is conform de Omgevingsverordening Overijssel wel mogelijk in de volgende gevallen:

1. als een ondernemer een landbouwbedrijf verplaatst voor het realiseren van publieke belangen;
2. als een ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft, bijvoorbeeld door het ontbreken van verdere milieugebruiksruimte, en zijn bedrijf verplaatst naar een locatie met goede ontwikkelingsmogelijkheden.

In beide gevallen is de opheffing van de bestemming agrarisch bouwperceel op de uitplaatsingslocatie in Overijssel een voorwaarde voor de vestiging van het nieuwe bouwvlak (dit principe wordt 'saldering' genoemd). Dit kan ook de resultante zijn van een 'meerhoeksruil'. Deze voorwaarde is eveneens van toepassing bij de vestiging van nieuwe bouwpercelen voor intensieve veehouderij in een landbouwontwikkelingsgebied, behalve bij de verplaatsing van een intensieve tak van een gemengd bedrijf. In het laatste geval kan op de uitplaatsingslocatie een agrarisch bedrijf zonder intensieve tak worden voortgezet.

Daarnaast wordt een inrichtingsplan vereist, waaruit blijkt op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt gegarandeerd en hoe aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven (conform Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Gezien de landschappelijke en natuurkwaliteiten binnen de zone 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (AW-NL)', wordt nieuwvestiging daar niet toegestaan.

Voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijen wordt aangesloten bij het Reconstructieplan, de partiële herziening Intensieve veehouderij en de visie LOG Elshof en de visie LOG Middel. In de LOG-visies is onderzoek gedaan naar concrete vestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij. Daarbij zijn alle relevante belangen (landschap, milieugebruiksruimte, infrastructuur) afgewogen en gecombineerd met overig beleid, specifieke wensen van belanghebbenden en bestuurlijke uitgangspunten.

Dit heeft geleid tot een driedeling binnen beide LOG's:

- gebieden waar geen omschakeling of nieuwvestiging wenselijk is (vergelijkbaar met de verwevingsgebieden);
- gebieden waar omschakeling naar intensieve veehouderij is toegestaan;
- gebieden waar zowel omschakeling naar- als nieuwvestiging van intensieve veehouderij is toegestaan.

Binnen beide LOG's gelden de volgende voorwaarden:

- her- en nieuwvestiging is alleen mogelijk op minimaal 500 m van woonkernen en aaneengesloten lintbebouwing en via een aparte planologische procedure (apart bestemmingsplan);
- de omvang van het bouwblok is 1 ha, met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om te groeien tot een maximale omvang van 2 ha;
- bestaande bedrijven (peildatum 'bestaand': vigerende vergunning op het moment van vaststelling van de LOG-visie door de gemeenteraad) mogen onder strikte voorwaarden groeien tot een omvang van maximaal 2,5 ha;
- het bouwblok dient (indien nog niet het geval) te worden voorzien van een bedrijfswoning;
- binnen beide LOG's wordt een zonering toegepast (waar nieuw en hervestiging mogelijk is).

### **Omschakeling naar nieuwe hoofdtak**

Uitgangspunt in de gebiedsvisie is het behoud van de kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten van het landschap. De grondgebonden landbouw is de beheerder van dit landschap en dient daarom behouden te blijven. Omschakeling naar grondgebonden landbouw is dan ook in alle Agrarische zones mogelijk.

Omwille van de impact op de waardevolle, kwetsbare landschappen is omschakeling naar fruitteelt, sierteelt en boomkwekerijen niet toelaatbaar in de zone An1 en op de essen en kommen.

Omschakeling naar een intensieve kwekerij is overal toegestaan. De impact die deze agrarische productievorm heeft op kwetsbare landschappen is minimaal, omdat de productie zich volledig op het bouwvlak afspeelt.

Ten aanzien van de omschakeling naar intensieve veehouderij wordt het beleid uit het Reconstructieplan en de LOG-visies overgenomen. Omschakeling naar intensieve veehouderij is enkel toelaatbaar in de binnen de landbouwontwikkelingsgebieden aangegeven zones. Hiervoor dient een aparte planologische procedure te worden doorlopen (apart bestemmingsplan). In de verwevings- en extensiveringsgebieden is omschakeling niet mogelijk. In verwevingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen uitbreiden tot maximaal 1,5 ha. Verdere groei is alleen mogelijk op zogenaamde sterlocaties, waarvoor een aparte planologische procedure vereist is.

Omschakeling naar de productietakken glastuinbouw en bosbouw is in geen enkele zone toegestaan, omdat deze agrarische productietakken een te grote nadelige invloed op de beleving van het landschap hebben. Hiernaast geldt het provinciaal beleid voor vestiging van glastuinbouw, dat alleen is toegestaan in de Koekoekspolder (ten westen van Zwolle). Binnen het plangebied is niet voorzien in een concentratiegebied voor de glastuinbouw. De aanleg van bosopstanden met een natuurdoelstelling is uiteraard wel mogelijk in de zone 'Natuur'.

Gezien de beleidsuitgangspunten voor het buitengebied, is omschakeling naar een agrarische bestemming ook vanuit voormalige agrarische bedrijven mogelijk. Uiteraard gelden hiervoor eveneens bovenstaande voorwaarden, waaronder de salderingsregeling; er zal elders een agrarisch bouwvlak moeten worden opgeheven.

In tabel 4.1 is schematisch per productietak en per zone weergegeven of nieuwvestiging of omschakeling is toegestaan. Aangezien in de zone 'Natuur' geen bouwvlakken voorkomen, ontbreekt deze zone in de tabel.

Waar nieuwvestiging of omschakeling van bepaalde productietakken in principe niet toelaatbaar is, maar wel bestaande bedrijven behorend tot zo'n specifieke productietak zijn gevestigd, krijgen deze bedrijven een functieaanduiding, zoals intensieve veehouderij (iv) of glastuinbouw (gt).

Waar omschakeling rechtsreeks mogelijk wordt gemaakt, worden geen extra kwaliteitseisen gevraagd. Indien omschakeling via een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt, wordt landschappelijke inpassing vereist.

|                                     | A               |                 |                   |                   | AW-L            |                 |                   |                   | AW-NL           |                 |                 |                 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                     | Ext             | Verw            | LOG               | LOG+V             | Ext             | Verw            | LOG               | LOG+V             | Ext             | Verw            | LOG             | LOG+V           |
| nieuwvestiging (nieuw bouwvlak)     |                 |                 |                   |                   |                 |                 |                   |                   |                 |                 |                 |                 |
| grondgebonden landbouw              | W               | W               | W <sup>1)</sup>   | W <sup>1)</sup>   | W               | W               | W <sup>1)</sup>   | W <sup>1)</sup>   | -               | -               | -               |                 |
| fruit- en sierteelt en boomkwekerij | W <sup>2)</sup> | W <sup>2)</sup> | W <sup>1)2)</sup> | W <sup>1)2)</sup> | W <sup>2)</sup> | W <sup>2)</sup> | W <sup>1)2)</sup> | W <sup>1)2)</sup> | -               | -               | -               |                 |
| intensieve kwekerij                 | -               | -               | -                 | -                 | -               | -               | -                 | -                 | -               | -               | -               | -               |
| intensieve veehouderij              | -               | -               | -                 | - <sup>3)</sup>   | -               | -               | -                 | - <sup>3)</sup>   | -               | -               | -               | - <sup>3)</sup> |
| glastuinbouw                        | -               | -               | -                 | -                 | -               | -               | -                 | -                 | -               | -               | -               | -               |
| paardenhouderij                     | -               | -               | -                 | -                 | -               | -               | -                 | -                 | -               | -               | -               | -               |
| bosbouw                             | -               | -               | -                 | -                 | -               | -               | -                 | -                 | -               | -               | -               | -               |
| omschakeling (op bestaand bouwvlak) |                 |                 |                   |                   |                 |                 |                   |                   |                 |                 |                 |                 |
| grondgebonden landbouw              | R               | R               | R                 | nvt               | R               | R               | R                 | nvt               | R               | R               | R               | nvt             |
| fruit- en sierteelt en boomkwekerij | R <sup>2)</sup> | R <sup>2)</sup> | R <sup>2)</sup>   | nvt               | R <sup>2)</sup> | R <sup>2)</sup> | R <sup>2)</sup>   | nvt               | -               | -               | -               | nvt             |
| intensieve kwekerij                 | R               | R               | R                 | nvt               | R               | R               | R                 | nvt               | R               | R               | R               | nvt             |
| intensieve veehouderij              | -               | -               | - <sup>3)</sup>   | nvt               | -               | -               | - <sup>3)</sup>   | nvt               | -               | -               | - <sup>3)</sup> | nvt             |
| glastuinbouw                        | -               | -               | -                 | nvt               | -               | -               | -                 | nvt               | -               | -               | -               | nvt             |
| Paardenhouderij                     | W <sup>4)</sup> | W <sup>4)</sup> | W <sup>4)</sup>   | nvt               | W <sup>4)</sup> | W <sup>4)</sup> | W <sup>4)</sup>   | nvt               | W <sup>4)</sup> | W <sup>4)</sup> | W <sup>4)</sup> | nvt             |
| bosbouw                             | -               | -               | -                 | nvt               | -               | -               | -                 | nvt               | -               | -               | -               | nvt             |

LOG+V vestigingsgebied voor intensieve veehouderij binnen het LOG

R rechtstreeks toelaatbaar als (mede)bestemming

W toelaatbaar na toepassing binnenplanse wijzigingsbevoegdheid

- niet toelaatbaar

1) voor zover dit geen beperkingen oplevert voor de intensieve veehouderij

2) niet in de kommen en op essen, in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.

3) alleen toelaatbaar na het opstellen van een apart bestemmingsplan

4) het bouwvlak mag maximaal 1 ha groot zijn

Tabel 4.1 Mogelijkheden voor nieuwvestiging of omschakeling



### 4.2.3 Bouwvlakken

Aan alle in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven is een bouwvlak toegekend. De agrarische bouwvlakken worden op de verbeelding van het bestemmingsplan zorgvuldig begrensd. De oppervlakte en de vorm van de bouwvlakken zijn individueel bepaald (maatwerk). Daarbij is, voor zover gegevens beschikbaar waren, met het volgende rekening gehouden:

- het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan;
- de actuele situatie in het veld, gebaseerd op inventarisaties, recente luchtfoto's en informatie verkregen uit de enquêtes;
- de mate van volwaardigheid van het agrarisch bedrijf/de bedrijfsomvang;
- bestaande (eigendoms)rechten;
- mogelijk doorlopen planologische procedures.

De grootte van het bouwperceel is mede afgestemd op de bedrijfsomvang, uitgedrukt in Nederlandse grootte-eenheden (Nge). De nge is een reële economische maatstaf die gebaseerd is op het brutostandaardsaldo (bss, opbrengsten minus bepaalde specifieke kosten). Het is een maat waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven. De nge per technische productie-eenheid (ha, dier) wordt berekend door de bss van de productie-eenheden te delen door een bepaalde deelfactor, die per jaar kan verschillen. De nge wordt zowel gebruikt om de absolute bedrijfsomvang van agrarische bedrijven of sectoren weer te geven (uitgedrukt in nge) als om de specialisatiegraad van bedrijven te bepalen. Een nge staat bij prijsniveau 2004 (Landbouwtellingen 2007 en verder) voor 1.420 euro aan saldo.

Uitgangspunt bij het bepalen van de grootte van het bouwperceel vormt tabel 4.2.

Tabel 4.2 Grootte bouwvlak in relatie tot de bedrijfsomvang

| Nge             | type bedrijf                 | bouwperceel   |
|-----------------|------------------------------|---|
| tot 10 Nge      | hobbymatig                   | woonbestemming  |
| 10 tot 40 Nge   | deeltijdbedrijf              | bouwperceel afgestemd op bestaand erf                   |
| 40 tot 70 Nge   | reëel agrarisch bedrijf      | bouwperceel op maat met enige uitbreidingsruimte        |
| Meer dan 70 Nge | volwaardig agrarisch bedrijf | maximaal 1,5 ha (voor de LOG's is de LOG-visie leidend) |

Uitgangspunt voor de agrarische bouwvlakken is een maximale omvang van 1,5 ha. Agrarische bedrijven komen in aanmerking voor een bouwperceel van meer dan 1,5 ha wanneer in de bestaande situatie het bouwperceel reeds groter is of wanneer de noodzaak hiervoor blijkt uit (recent ingediende) uitbreidingsplannen. Voor overige uitbreidingen en/of verschuiving van het bouwperceel is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee uitbreiding tot maximaal 2 ha kan plaatsvinden. De noodzaak van een vergroting zal via een bedrijfsplan moeten worden aangetoond. Hierbij zal tevens moeten worden onderbouwd waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoren. Tevens wordt landschappelijke inpassing van het vergrote bouwvlak vereist. Indien het bouwvlak groter dan 1,5 ha wordt, is tevens een inrichtingsplan vereist, waarin moet worden aangegeven op welke wijze de landschappelijke karakteristiek behouden blijft en inpassing plaatsvindt.

Bedrijven kleiner dan 40 Nge waarbij nog wel sprake is van een reële bedrijfsvoering, hebben een bouwperceel gekregen dat is afgestemd op het bestaand erf.

De bouwhoogte, goothoogte en dakhelling van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken zijn in de planregels vastgelegd. Via een afwijking van de bouwplanregels met een omgevingsvergunning is de mogelijkheid voor een afwijkende dakvorm opgenomen. Deze is onder andere bedoeld voor de realisering van serre- en boogstallen. Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bebouwingsregels, in principe volledig worden bebouwd.

Bebouwing vindt bij recht plaats; er is dus geen nadere afweging nodig. Om toch aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit te kunnen voldoen, kan de gemeente nadere eisen stellen aan de inrichting van het erf. Dit is alleen aan de orde als het om uitbreiding van bestaande- of nieuwe bebouwing gaat groter dan 1.000 m<sup>2</sup>.

Om recht te doen aan het uitgangspunt van bebouwingsconcentratie dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, mestsilos en overige bijgebouwen binnen het bouwperceel te worden opgericht. Via een afwijkingsbevoegdheid (onder voorwaarden) is overschrijding van het bouwblok mogelijk. Om de ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen bieden die passen bij de zone A mogen kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag bij recht buiten het bouwvlak, maar wel direct aansluitend, worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen deze overal in het plangebied op de veldkavels kunnen worden opgericht. Vanwege de waarden in de zone AW-L en AW-NL, zijn kuilvoerplaten, sleufsilos en buitenrijbanen alleen via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk buiten en aansluitend aan het agrarisch bouwvlak, onder voorwaarde dat er landschappelijke inpassing plaatsvindt.

#### **4.2.4 Bouwmogelijkheden algemeen**

##### **Eerste agrarische bedrijfswoning**

De maximale inhoudsmaat voor een agrarische bedrijfswoning bedraagt 750 m<sup>3</sup> (exclusief ondergrondse bouwlagen). Er wordt in dit plan van uitgegaan dat alle agrarische bedrijven reeds over een eerste agrarische bedrijfswoning beschikken. Indien dit niet het geval is, kan deze via een afwijking mogelijk worden gemaakt. De voorwaarden voor een eerste agrarische bedrijfswoning zijn:

- het bedrijf een dusdanige omvang heeft dat permanent toezicht noodzakelijk is;
- er nog niet eerder een eerste agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig was.

##### **Huisvesting 'rustende boer'**

Wanneer er sprake is van een opvolgingssituatie, waarbij tijdelijk twee bedrijfshoofden aanwezig zijn op het agrarisch bedrijf, kan voor de huisvesting van de toekomstige rustende boer ruimte gevonden worden in een uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning. Deze mag dan verruimd worden tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>. Hiervoor is in de planregels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft derhalve inwoning. Deze uitbreiding mag niet leiden tot twee afzonderlijke woningen.

Bij de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen mag slechts 1 van de twee bedrijfswoningen worden uitgebreid voor de rustende boer. Beide woningen moeten in gebruik zijn te behoeve van de bedrijfsvoering.

### **Tweede agrarische bedrijfswoning**

Indien de agrarische noodzaak aanwezig is, kan via een afwijkingsbevoegdheid een tweede agrarische bedrijfswoning worden toegelaten. Deze noodzaak is aanwezig als:

- het bedrijf een dusdanige omvang heeft dat twee (of meer) bedrijfshoofden noodzakelijk zijn om het bedrijf te leiden;
- permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig was.

Voor zover eerste en tweede bedrijfswoningen op het bouwvlak passen, worden geen extra kwaliteitseisen gesteld. De landschappelijke impact is immers vergelijkbaar met de overige bouw mogelijkheden op het bouwvlak, die rechtstreeks toelaatbaar zijn. Indien hiervoor het bouwvlak moet worden vergroot, wordt verwezen naar de voorwaarden die gelden voor het vergroten van het bouwvlak (5.2.3).

### **Teeltondersteunende voorzieningen**

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn constructies waarmee weersinvloeden worden gematigd en die met name worden gebruikt bij de vollegrondstuinbouw en fruit- en sierteelt. Daarnaast kunnen dergelijke voorzieningen worden opgericht ter bestrijding van ziekten en plagen, ter bevordering van de arbeidsomstandigheden, ter verbetering van de middeleninzet en om de productiekwaliteit te verbeteren.

TOV kunnen voor genoemde agrarische bedrijven noodzakelijk zijn. Binnen de TOV worden hoge (> 1,5 m) en lage (< 1,5 m) voorzieningen onderscheiden. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen permanente en tijdelijke TOV. Tijdelijke TOV zijn altijd laag. Teeltondersteunende kassen zijn altijd hoog en permanent.

TOV kunnen de landschappelijke kwaliteiten aantasten. Ook dit verschilt per zone. Om die reden is een gedifferentieerd beleid voor TOV opgesteld. In tabel 5.3 wordt per zone aangegeven wat is toegestaan aan TOV. Daarbij wordt ook nog onderscheid gemaakt tussen plaatsing op-, aansluitend aan- en geheel buiten het bouwvlak.

Voor regenkapten geldt een andere regeling. Het betreft hoge voorzieningen (> 1,50), waarvan de kap tijdelijk wordt gebruikt, maar de opbouw permanent is. Binnen de fruitteelt zijn deze voorzieningen onontbeerlijk om regen- en hagelschade te voorkomen. De landschappelijke kwaliteiten worden nauwelijks aangetast, omdat fruitteeltpercelen in de regel landschappelijk zijn ingepast. Regenkapten zijn daarom op fruitteeltpercelen rechtsreeks toegelaten.

Om landschappelijke kwaliteiten af te kunnen wegen, worden regenkapten op fruitteeltpercelen via een afwijkingsbevoegdheid toegelaten.

Tabel 4.3 Toelaatbaarheid van TOV per zone

| zone            | bouwvlak        | permanente TOV  |               | tijdelijke TOV |      |
|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|------|
|                 |                 | hoog            | laag          | hoog           | laag |
| A               | op              | R <sup>1)</sup> |               | R              | R    |
|                 | aansluitend aan | -               | R (max. 2 ha) | R              | R    |
|                 | buiten          | -               | -             | -              | R    |
| AW-L            | op              | R <sup>1)</sup> | R             | R              | R    |
|                 | aansluitend aan | -               | A (max. 2ha)  | A              | A    |
|                 | buiten          | -               | -             | -              | -    |
| Essen en kommen | op              | R <sup>1)</sup> | R             | R              | R    |
|                 | aansluitend aan | -               | -             | -              | -    |
|                 | buiten          | -               | -             | -              | -    |
| AW-NL           | op              | R <sup>1)</sup> | R             | R              | R    |
|                 | aansluitend aan | -               | -             | A              | A    |
|                 | buiten          | -               | -             | -              | -    |

R rechtstreeks toegestaan

A na afwijking toegestaan (indien aan de voorwaarden wordt voldaan)

- niet toegestaan

1) teeltondersteunende kassen zijn tot maximaal 500 m<sup>2</sup> toelaatbaar

#### **4.2.5 Verbetering van de productiemogelijkheden**

Voor de agrarische sector is het van belang dat de productieomstandigheden zo optimaal mogelijk zijn. Een agrariër zal een afweging maken of de kosten van het verbeteren van de productieomstandigheden lonen. Tegelijkertijd kan verbetering van de productieomstandigheden ten koste gaan van natuur, landschap en cultuurhistorie. De gemeente heeft de mogelijkheid om de werken die nodig zijn om de productieomstandigheden te verbeteren nader af te wegen via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. De gemeente gaat hier terughoudend mee om en zal dit instrument met name in de kwetsbare gebieden inzetten. Tabel 4.4 geeft een beeld per zone van de werkzaamheden die al of niet aan een omgevingsvergunning worden gekoppeld. Daarnaast is voor de dubbelbestemming 'Archeologie' (zie paragraaf 4.4.2) aangegeven voor welke werkzaamheden eveneens een omgevingsvergunning is vereist.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de beoogde ingreep wordt bezien of de ingreep leidt tot onevenredige schade of dat door het stellen van nadere voorwaarden voorkomen kan worden dat schade wordt toegebracht.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming. Dat betekent dat de reguliere agrarische bedrijfsvoering niet wordt belemmerd door het van toepassing zijnde instrumentarium.

Ook betekent dit, dat werken en werkzaamheden die passen binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Natuur en werken en werkzaamheden' die worden genoemd in een door de provincie of gemeente goedgekeurd beheerplan voor de betreffende natuurgebieden, niet vallen onder de werking van dit instrument.

Verder geldt de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken niet voor activiteiten die plaatsvinden binnen bouwvlakken (met uitzondering van bouwvlakken gelegen binnen archeologisch waardevolle gebieden en de beschermingszone van leidingen).

Tabel 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken per zone per zone

| werken  | A | AW<br>-L | AW-<br>NL | N | Kommen | Essen | Archeologie |
|---|---|----------|-----------|---|--------|-------|-------------|
| egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage; | R | R        | A         | A | A      | A     | A           |
| het aanbrengen van opgaande beplanting uitgezonderd erfbeplanting;  | R | R        | R         | R | A      | A     | R           |
| het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting   | R | A        | A         | A | A      | A     | R           |
| de aanleg van verhardingen > 50 m <sup>2</sup> (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden)   | R | A        | A         | A | R      | A     | A           |
| het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur  | R | R        | R         | A | R      | R     | A           |

A Omgevingsvergunning noodzakelijk

R rechtstreeks toelaatbaar, geen aanlegvergunning noodzakelijk

#### 4.2.6 Nevenfuncties bij agrarische bedrijven

##### Niet-agrarische en agrarisch verwante nevenfuncties

De meeste agrarische bedrijven richten zich in de toekomst op een optimale ontwikkeling van de agrarische productietak. Elke agrariër geeft daar zijn of haar eigen invulling aan. Voor een aantal agrariërs betekent dit dat zij zich volledig richten op de optimalisatie van hun productietak. Andere agrariërs kiezen er, om uiteenlopende redenen, voor hun bedrijf te verbreden. In het bestemmingsplan Buitengebied wordt hier de ruimte voor gegeven en wordt verbrede landbouw beschouwd als onderdeel van de reguliere agrarische bedrijfstak.

##### Toelaatbaarheid agrarisch verwante en niet-agrarische nevenfuncties

Het al of niet toestaan van nevenfuncties is mede afhankelijk van het ruimtelijke beleid voor de zones. Zo worden geen nevenfuncties in de LOG's toegelaten, die beperkingen voor de intensieve veehouderij kunnen opleveren. Recreatief medegebruik van het agrarisch gebied, in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en dergelijke, is sowieso toegestaan.

De gezamenlijke omvang van de nevenfuncties moet een ondergeschikt deel vormen van het betreffende agrarisch bedrijf, anders betreft het een hoofdfunctie en kan deze niet meer onder de bestemming 'Agrarisch' worden gerekend. Om het begrip ondergeschiktheid toetsbaar te maken, zijn per nevenfunctie maximale oppervlaktematen voor in gebruik te nemen gronden en bebouwing opgenomen.

De toelaatbaarheid van nevenfuncties wordt in belangrijke mate bepaald door de effecten die nevenfuncties (kunnen) hebben op hun omgeving. Het begrip omgeving wordt hier breed opgevat. Zo zijn in de afweging de effecten van nevenfuncties op de volgende aspecten meegewogen bij de toelaatbaarheid:

- natuur en landschap;
- het erf;
- omliggende agrarische bedrijven;
- de verkeersaantrekkende werking;
- de woon- en leefomgeving.

In de praktijk blijkt dat effecten van nevenfuncties zich vaak beperken tot het boerenerf. Natuur en landschap worden in de regel niet verstoord. Omliggende agrarische bedrijven kunnen worden beperkt door milieugevoelige nevenfuncties, bijvoorbeeld bij verblijfsrecreatieve nevenfuncties op beperkte afstand van omliggende bedrijven.

Er zijn nevenfuncties die relatief veel verkeer aantrekken, denk aan musea, horeca of bijvoorbeeld poldersport of boerengolf. Vaak is de verkeersaantrekkende werking evenredig met de oppervlakte die voor de nevenfuncties beschikbaar wordt gesteld en op die manier goed te reguleren. Bovendien moet worden bedacht dat de verkeersaantrekkende werking in verhouding moet worden gezien tot de verkeersaantrekkende werking van het agrarisch bedrijf zelf. Deze is, vanwege afvoer van producten en diverse toeleveringen aanzienlijk, waarbij relatief veel zwaar verkeer wordt gegenereerd. De verkeersproductie van nevenfuncties valt daar in de regel bij in het niet.

Effecten op de woon- en leefomgeving beperken zich over het algemeen tot het erf.

De gemeente heeft in het toestaan van nevenfuncties een afweging gemaakt, waarbij nevenfuncties zonder of met beperkte effecten, rechtstreeks worden toegelaten. Daarbij verschilt de maatvoering per nevenfunctie.

Nevenfuncties waarvan het effect op voorhand niet kan worden ingeschat, worden via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Op deze wijze heeft de gemeente de mogelijkheid de effecten op (on)wenselijkheid te toetsen om zodoende tot een goede afweging te komen.

De nevenfuncties die rechtstreeks toelaatbaar worden geacht, zijn in tabel 5.5 benoemd, inclusief de oppervlakte die voor gebruik en bebouwing mag worden benut. Nevenfuncties die via een afwijkingsbevoegdheid toelaatbaar worden geacht, worden niet benoemd. Alleen de criteria waar dergelijke nevenfuncties aan moeten voldoen, worden in beeld gebracht. Op deze wijze wordt niet het risico gelopen, 'niet-ontdekte' nevenfuncties bij voorbaat uit te sluiten.

### **Bouwmogelijkheden nevenfuncties**

De activiteiten die in tabel 5.5 zijn genoemd, dienen zoveel mogelijk binnen de bouwvlak plaats te vinden. Per nevenfunctie is aangegeven wat de toegestane oppervlakte is die aan bebouwing en onbebouwde gronden mogen worden gebruikt. Door deze maximummaat wordt bewerkstelligd dat de nevenfunctie ondergeschikt is en de ruimtelijke uitstraling beperkt blijft.

### Cumulatie van nevenfuncties

Het kan in de praktijk voorkomen dat agrariërs een combinatie van nevenfuncties bij hun agrarisch bedrijf willen realiseren. Om het ondergeschikte karakter te waarborgen mag een combinatie van nevenfuncties maximaal 850 m<sup>2</sup> bebouwing en 5.000 m<sup>2</sup> aan gronden in gebruik worden genomen voor nevenfuncties.

Tabel 4.5 Rechtstreeks toelaatbare nevenfuncties

| nevenfunctie   | zone A,<br>Al en<br>Anl | maximaal aantal m <sup>2</sup>             |  |
|--|-------------------------|--|--|
|  |                         | gronden in<br>gebruik voor<br>nevenfunctie | bebouwing in<br>gebruik voor<br>nevenfunctie |
| <b>agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten</b>   |                         |  |  |
| verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten  | R                       | -  | 100  |
| in pandige opslag en stalling  | R                       | -  | 500  |
| hoefsmederij/KI-station  | R                       | -  | 200  |
| ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij) | R                       | -  | 200  |
| paardenafrichtingsbedrijf/paardenstalling/<br>paardenpension/stalhouderij  | R                       | 800  | 200  |
| <b>recreatieve functies/agrotoerisme</b>   |                         |  |  |
| kano-, boot- of fietsenverhuur   | R                       | -  | 100  |
| bed & breakfast  | R                       | -  | max. 10<br>slaapplaatsen                     |
| rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)                                  | R                       | gehele bedrijf                             | 100  |
| <b>niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, relatie met het buitengebied</b>  |                         |  |  |
| aan-huis-gebonden beroepen   | R                       |  | 100  |

- R        rechtsreeks toegestaan  
 •        niet toegestaan



Nevenfuncties die niet in de tabel zijn genoemd, zijn via afwijking toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- de ruimtelijke kwaliteit dient door de nevenfunctie niet nadelig te worden beïnvloed. Indien hier toch sprake van is, wordt landschappelijke inpassing van het bouwvlak, dan wel een deel ervan, vereist;
- er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit;
- uitgangspunt is dat de (nieuwe) activiteit dient te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen. Indien de bestaande bebouwing niet toereikend is, mag beperkt nieuwbouw plaatsvinden;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden en worden ingepast in het groen;
- uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;
- de schuren en het erf moeten hun agrarische uitstraling behouden. Deze uitstraling moet waar mogelijk worden versterkt;
- er mag alleen sprake zijn van detailhandel als dit kleinschalig en duidelijk ondergeschikt aan de 'hoofdactiviteit' is. De detailhandel moet ook een directe relatie met de hoofdactiviteit hebben;
- de gezamenlijke nevenfuncties mogen maximaal 850 m<sup>2</sup> aan bebouwing en 5.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik hebben.

#### **4.2.7 Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven**

##### **Inleiding**

Gezien de te verwachten ontwikkelingen in de agrarische sector, is het waarschijnlijk dat ook in de komende planperiode een aantal agrarische bedrijven wordt beëindigd. De vrijkomende bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn onder andere gewild voor bewoning (woonboerderijen) en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Deze aantrekkingskracht heeft verschillende oorzaken:

- goedkope vestigingslocatie (vergeleken met bedrijventerreinen);
- situering in een landschappelijke en cultuurhistorisch interessante omgeving met de mogelijkheid van landelijk wonen;
- meer ruimte ('vrijheid') en minder milieubelemmeringen dan in stedelijke gebieden.

Dit biedt kansen voor plattelandontwikkeling. Wanneer echter adequaat beleid ontbreekt, kunnen veel functies die niet in het plangebied thuishoren, zich hier toch vestigen. Deze functies kunnen leiden tot aantasting van de landschaps- en natuurwaarden, het aantrekken van veel verkeer over wegen die daarvoor niet geschikt zijn en parkeer- en milieuproblemen.

##### **Toelaatbaarheid vervolgfuncties**

Om enerzijds ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en anderzijds tegemoet te komen aan de behoefte om passende vervolgfuncties mogelijk te maken, zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen voor niet-agrarische vervolgfuncties na

beëindiging van agrarische bedrijven. Bij een vervolgfunctie wordt de nieuwe functie de hoofdfunctie en dus bestemming. Een vervolgfunctie is zowel vanuit een agrarische bestemming als vanuit Wonen-vbb mogelijk is. Binnen de vervolgfuncties wordt een onderscheid gemaakt tussen vervolgfuncties bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), rood-voor-rood als vervolgfunctie en nieuwe landgoederen als vervolgfunctie.

Vervolgfuncties bij vbb worden toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het agrarische gebruik is beëindigd;
- de locatie kan niet meer worden gebruikt voor een te verplaatsen agrarisch bedrijf;
- de vervolgactiviteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- de vervolgactiviteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wat blijkt uit een in te dienen landschapsplan;
- er mag geen sprake zijn van verstedelijking en landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken mogen niet worden aangetast;
- er mogen geen belemmeringen ontstaan voor functies/activiteiten in de omgeving;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
- aan te leggen parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden ingepast en dienen op eigen terrein gesitueerd te worden;
- de agrarische uitstraling van de bebouwing moet gehandhaafd blijven en indien mogelijk worden versterkt;
- detailhandel mag alleen plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit;
- binnen landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) wordt alleen medewerking verleend aan een nieuwe functie indien onderbouwd kan worden dat de functieverandering geen afbreuk doet aan de mogelijkheden van uitbreiding, her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen.

### **Rood-voor-rood als vervolgfunctie**

Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf kan ook worden gekozen voor sloop van alle bedrijfsgebouwen waarvoor in de plaats een extra woning mag worden gebouwd. Doel van de regeling is om het buitengebied verder te ontstenen en daardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

Een extra woning mag worden gebouwd na de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing. Het aantal m<sup>2</sup> mag van een perceel komen, maar mag ook een cumulatie zijn van bedrijfsbebouwing afkomstig van verschillende percelen. Wanneer een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten noodzakelijk is, een extra woning worden gebouwd. Op de kavels mag een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> worden gebouwd.

De rood-voor-roodregeling is zowel voor agrariërs als niet-agrariërs mogelijk. De compensatiewoning komt in principe op de plaats van de gesloopte schu(u)r(en). Wanneer dit vanuit landschappelijke, ruimtelijke, milieutechnische of andere reden onmogelijk of ongewenst is, wordt gezocht naar een alternatieve locatie. Dit geldt ook indien de gesloopte stallen in een her- of nieuwvestigingslocaties van een LOG of anderszins ongeschikte plek liggen. Karakteristieke panden komen niet in aanmerking voor de rood-voor-roodregeling.

Als voorwaarde voor medewerking aan rood-voor-rood wordt tevens een inrichtingsplan vereist, waaruit blijkt op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Bij ruimtelijke kwaliteit wordt gekeken naar de samenhang tussen de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het nieuwe plan in de directe omgeving.

Om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering te kunnen waarborgen is maatwerk vereist. Om die reden wordt de Rood-voor-Rood regeling niet in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, maar moet daarvoor een aparte procedure worden doorlopen.

### **Nieuwe landgoederen als vervolgfunctie**

Het beleid van de gemeente is gericht op het toestaan van nieuwe landgoederen als vervolgfunctie. Hiervoor moet aan een aantal eisen worden voldaan, die onder meer aansluiten bij de voorwaarden uit het LOP. In de planregels is de mogelijkheid opgenomen om bestaande of voormalige agrarische bedrijven om te vormen naar een landgoed. Hierbij wordt aangesloten op de voorwaarden uit het LOP. Het gaat hierbij onder meer over de aanleg van nieuwe natuur, toename van gebiedskwaliteiten en de inrichting van het erf. Een nieuw landgoed moet daarnaast aan de volgende criteria voldoen:

- het landgoed moet minimaal 10 ha groot zijn;
- op het landgoed komt een woongebouw met een minimale grootte van 1.000 m<sup>3</sup>;
- 30% van het landgoed bestaat uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype;
- de karakteristiek van het deelgebied moet worden versterkt;
- het landgoed moet bijdragen aan het realiseren van ecologische verbindingen en de eventuele wateropgave;
- er is onderzocht of en hoe het plan bestaande waarden beïnvloedt (cultuurhistorie, ecologische waarden, landschapsbeeld);
- omliggende agrarische bedrijven mogen bij de realisatie van een nieuw landgoed niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beknod;
- via een inrichtingsplan of beeldkwaliteitplan moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen die het LOP aan het landgoed stelt.

Binnen het plangebied zijn nieuwe landgoederen binnen alle zones toegestaan, met uitzondering van de essen en komgebieden. Gezien deze voorwaarde moet bij het toestaan van nieuwe landgoederen als vervolgfunctie, maatwerk worden verricht. Om die reden worden nieuwe landgoederen als vervolgfunctie via een aparte procedure mogelijk gemaakt.

### **Bouwmogelijkheden ten behoeve van vervolgfuncties**

Het centrale uitgangspunt bij vervolgfuncties bij VAB is dat alleen gebruikgemaakt wordt van de bestaande agrarische gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van vervolgfuncties is niet aan de orde. Uitzondering hierop vormen nieuwe landgoederen (zie 4.7.6). Wel kan, in het geval dat de resterende bebouwing niet functioneel is in te zetten voor de vervolgfunctie, nieuw worden gebouwd, nadat sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden volgens de volgende regeling:

- van de gesloopte oppervlakte mag het bestaande tot maximaal 250 m<sup>2</sup> (1:1) worden teruggebouwd.
- van alles wat meer is gesloopt dan 250 m<sup>2</sup>, mag 1:3 worden teruggebouwd (dus voor elke 3 m<sup>2</sup> die zijn gesloopt, mag 1 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd) tot een maximum van 850 m<sup>2</sup>;
- karakteristieke bebouwing komt niet voor sanering in aanmerking;
-

- er wordt een inrichtingsplan overlegd waaruit blijkt hoe de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

Op deze wijze wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied in de vorm van ontstening, passende erfinrichting en landschappelijke inpassing en kunnen de vrijkomende agrarische bedrijven goed benut worden voor de nieuwe functie.

Na planwijziging kan geen gebruik worden gemaakt van de reguliere (bouw)mogelijkheden die bij de nieuwe bestemming horen. In het betreffende wijzigingsplan zal dit door middel van een specifieke aanduiding worden aangegeven. Uitbreiding van bebouwing is hiermee na het doorlopen van de wijzigingsprocedure uitgesloten. Het bouwvlak wordt aangepast aan de resterende bebouwing en de vervolgfunctie. Uitgangspunt bij de bepaling van het nieuwe bouwvlak is dat een concentratie van de bebouwing overblijft.

De bouw mogelijkheden bij Rood-voor-Rood zijn in deze paragraaf al in beeld gebracht

### **Hobbyboer activiteiten**

Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf blijft de voormalige ondernemer vaak op de boerderij wonen, waarbij hobbymatig nog agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Daarnaast combineert een toenemend aantal niet-agrariërs het 'buiten wonen' met het houden van paarden of ander vee voor hobbydoeleinden. Mede om die reden betrekken zij veelal vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen (VAB's). Binnen deze VAB's bestaan voldoende mogelijkheden het hobbymatig agrarisch bedrijf uit te oefenen, gezien de gebruiksmogelijkheden die de voormalige bedrijfsgebouwen bieden.

Deze ontwikkeling biedt kansen voor het noodzakelijke beheer van het buitengebied omdat 'hobbyboeren' hun gronden veelal extensief beheren.

Hobbyboeren met een reguliere woonbestemming kunnen hun bijgebouwen bij de woning benutten voor het uitoefenen van hun hobby (zie paragraaf 5.7 wonen).

Het hobbymatig houden van vee is volgens vaste jurisprudentie toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Hiervoor hoeft dus geen aparte bestemmingsregeling te worden opgenomen. Indien een bedrijf niet valt onder de werking van de Wet milieubeheer is er sprake van hobbymatig gehouden vee.

## **4.3 Natuur en landschap**

### **4.3.1 Bestaande natuurgebieden**

Het uitgangspunt is handhaving en versterking van de natuurwaarden. De aanwezige natuurgebieden worden daartoe als zodanig bestemd en zullen nader worden beschermd door een omgevingsvergunning voor werken (zie paragraaf 4.2.5). Regulier onderhoud, waaronder in ieder geval het onderhoud op basis van een goedgekeurd natuurontwikkelingsplan valt, wordt vrijgesteld van een omgevingsvergunning voor werken.

Ook de bestaande bossen krijgen een natuurbestemming. Deze bossen vertegenwoordigen veel kwaliteit op het gebied van natuur en landschap, zodat de natuurbestemming is gerechtvaardigd. Binnen de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat bosbouw mogelijk is, zodat houtoogst kan plaats vinden. Grootschalige houtoogst wordt gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor werken, zodat de gemeente een afweging tussen de verschillende belangen kan maken. Regulier onderhoud van bossen, waaronder bosbeheer conform een door de provincie of gemeente goedgekeurd bosbeheerplan, is vrijgesteld van een omgevingsvergunning voor werken.

### *Natura 2000 gebieden*

Binnen het plangebied komt het beschermde natuurmonument De Oostermaet en het Natura 2000 gebied Uiterwaarden IJssel voor. Het bestemmingsplan laat geen directe ontwikkelingen toe die zullen leiden tot significante verstoring van dit natuurgebied. Omdat dit indirect mogelijk wel het geval kan zijn, is een toets op de effecten op de wezenlijke kenmerken van dit gebied van toepassing bij het toepassen van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden of bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor werken.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende Natura 2000-gebieden voor; Sallandse heuvelrug en Boetelerveld. In de plan-mer en passende beoordeling is geconcludeerd dat er geen significante effecten op deze gebieden te verwachten zijn.

### **4.3.2 Nieuwe natuur**

#### **Ecologische verbindingzones en nieuwe natuur**

Om de realisering van nieuwe natuur (Ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en particulier natuurbeheer) mogelijk te maken, is in het bestemmingplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheid kan toepassing worden gegeven, indien de betreffende gronden (op vrijwillige basis) zijn verworven, dan wel natuur via particulier natuurbeheer wordt gerealiseerd.

#### **Nieuwe landschapselementen**

In het hele plangebied kunnen, onder voorwaarden, kleinschalige gebiedskenmerkende landschapselementen worden aangelegd (houtwallen en -singels, poelen en dergelijke). Dit ten behoeve van biotoopverbetering en ontwikkeling of verbetering van de ecologische en landschappelijke structuur. Een uitzondering hierop is gemaakt voor de essen, waar dergelijke landschapselementen niet gewenst zijn. Beplanting is wel toegestaan op de erven langs de randen van de essen als es-randbeplanting.

#### **Agrarisch natuurbeheer**

Naast realisering van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), kan door agrariërs op vrijwillige basis natuur- en landschapsbeheer plaatsvinden. Voor zover dit beheer op agrarische gronden plaatsvindt, blijft de agrarische gebiedsbestemming (bijv. AW-L) behouden. Daarnaast kent het Landschapsontwikkelingsplan een uitvoeringsprogramma op basis waarvan projecten kunnen worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen dergelijke ontwikkelingen.

#### **Flora- en faunawet**

Het bestemmingsplan is deels consoliderend van aard en maakt gebruikelijke agrarische activiteiten mogelijk. Er wordt bijvoorbeeld geen ruimte geboden voor grootschalige nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen in het agrarische grondgebruik die ten koste gaan van de instandhouding van soorten. Formeel dient voor alle werkzaamheden (bijvoorbeeld slootdemping, nieuwe agrarische bebouwing) door de initiatiefnemer te worden gezien of vrijstelling moet worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft hangt af van de situatie ter plaatse en dient direct voorafgaand aan de ingreep te worden vastgesteld.

### 4.3.3 Landschap

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

In de inleiding van de toelichting is reeds het belang aangegeven van het kwaliteitsstreven van de gemeente. Een belangrijk uitgangspunt voor de nieuwe bestemmingsplannen is het behoud en verdere versterking van het waardevolle landschap van Salland. Het gaat hierbij om een optimale afstemming tussen bestaande en nieuwe functies enerzijds en heb behoud en de ontwikkeling van de groene ruimte anderzijds.

In dit gehele hoofdstuk speelt kwaliteit een belangrijke rol, omdat hier ingegaan wordt op de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende functies. Ontwikkelingsmogelijkheden kunnen rechtstreeks toegelaten worden of na een nadere afweging. Bij een nadere afweging kunnen voorwaarden worden gehanteerd met betrekking tot kwaliteit. Dit kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- in de vorm van één van de te toetsen belangen; als landschapswaarden te veel worden geschaad, valt de afweging negatief uit;
- in de vorm van compensatie, als een belang door de betreffende ontwikkeling aan ruimtelijke kwaliteit inboet;
- in de vorm van het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

Met de landschapswaarden worden de gebiedskenmerken van de betreffende locatie en de (directe) omgeving bedoeld. De gebiedskenmerken worden onder andere bepaald door de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het gebied.

Het compenseren van verlies aan ruimtelijke kwaliteit of het toevoegen ervan vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassing (bij kleinschalige ingrepen) of door het opstellen en uitvoeren van een (landschaps- en) inrichtingsplan. Landschappelijke inpassing zal over het algemeen in de vorm van erfbeplanting plaats vinden. Een inrichtingsplan wordt vereist, als het om grotere ingrepen gaat, waarbij aanpassingen aan de omliggende gronden en het erf aan de orde zijn. Niet alleen erfbeplanting speelt daarbij een rol, maar ook de positionering van bebouwing en inrichting van het gehele erf in relatie tot de omgeving.

Bij de afweging speelt het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) een belangrijke rol. Hierin zijn de gebiedskenmerken van de verschillende landschapstypen benoemd. Deze gebiedskenmerken sluiten direct aan bij de gebiedskenmerkencatalogus van de provinciale verordening. Op deze wijze vindt tevens de doorvertaling van het provinciale kwaliteitsbeleid plaats.

Bij ontwikkelingen en de toetsing ervan, zullen deze kenmerken op zijn minst gelijk moeten blijven of verbeteren. Bij de beschrijving van de diverse ontwikkelingen die dit bestemmingsplan na een nadere afweging toelaat, zal de wijze waarop het kwaliteitsstreven wordt ingevuld, worden beschreven. Het stelsel van omgevingsvergunningen voor werken is hierbij een belangrijk sturingsinstrument (zie ook paragraaf 4.2.5.)

Naast het stellen van voorwaarden aan nader af te wegen ontwikkelingen, kan tevens gebruik worden gemaakt van overeenkomsten, om afspraken vast te leggen, die niet via het ruimtelijk spoor kunnen worden afgedwongen.

### *Essen*

Essen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland. Het onbebouwde karakter, de openheid en de karakteristieke aardkundige waarden (reliëf) zijn kenmerkend. Deze waarden worden in het bestemmingsplan beschermd. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen, waar voorwaarden aan gekoppeld zijn met betrekking tot grondgebruik (zie ook 4.2.2) en bebouwing. Tevens geldt een omgevingsvergunning voor werken voor werkzaamheden die het reliëf of de openheid kunnen aantasten.

### Monumentale bomen

In het plangebied staat een breed assortiment aan bijzonder beschermwaardige bomen. De bomen hebben een gemeentelijke monumentale status. De beschermwaardige- en monumentale bomen moeten niet alleen behoed worden voor kap, maar ook voor schadelijke bouw- en aanlegactiviteiten in de directe omgeving van de boom. De beste manier om dit te bewerkstelligen is om deze bomen te beschermen door de bomen op de verbeelding op te nemen en een aanlegvergunningen stelsel rond deze bomen op te nemen.

## **4.4 Cultuurhistorie en archeologie**

### **4.4.1 Cultuurhistorie**

#### Algemeen

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, erven en ensembles. Het betreft zowel monumenten als karakteristieke panden. De gemeente Olst-Wijhe heeft het Oversticht gevraagd een overzicht te maken van de karakteristieke panden en erven in het buitengebied van het gemeentelijk grondgebied. Dit heeft geresulteerd in het document 'Gemeente Olst-Wijhe, karakteristieke panden en erven in het buitengebied' (2009). In bijlage 3 van de toelichting zijn de hierin opgenomen karakteristieke panden vermeld. Tevens is in deze bijlage een lijst van Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Op de verbeelding zijn karakteristieke panden en monumenten voorzien van een aanduiding.

Om het behoud van de karakteristieke panden en erven te kunnen waarborgen en te stimuleren worden in het bestemmingsplan de volgende afwijkings bepalingen opgenomen:

- de maximale inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen in karakteristieke panden en Sallandse boerderijen kan worden vergroot. Voorwaarden zijn:
  1. de woning/wooneenheden moeten deel uitmaken van een cultuurhistorisch waardevol of beeldbepalende pand;
  2. de bestaande afmetingen van dat gebouw mogen niet worden uitgebreid en het karakter van het gebouw in stand blijft;
  3. indien het betreffende pand wordt gesloopt, is de maximale inhoud na terugbouw weer maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- in karakteristieke panden kunnen één of meerdere wooneenheden mogelijk worden gemaakt. Voorwaarde is dat het pand minimaal 1.000 m<sup>3</sup> groot is. Bij 1.500 m<sup>3</sup> mogen er drie wooneenheden mogelijk worden gemaakt. Voorwaarde is dat bij het realiseren van twee wooneenheden het pand minimaal 1.000 m<sup>3</sup> groot is. Bij 1.500 m<sup>3</sup> mogen er drie wooneenheden mogelijk worden gemaakt.

*Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, landhuizen*

Een bijzondere categorie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt vertegenwoordigd door de historische landhuizen. Het beleid voor historische landhuizen is gericht op behoud van de cultuurhistorische-, landschappelijke- en ecologische waarden. Om dit doel te bereiken zijn 2 uitgangspunten van belang:

Behoud van de bestaande kwaliteiten. Dat betekent dat de huidige kwaliteiten behouden moeten blijven en dat alleen ingrepen mogelijk zijn in het kader van herstel en behoud. Dat betekent dat in beginsel uitgegaan wordt van de bestaande bebouwing en handhaving van de bestaande tuin- en parkachtige omgeving en bestaande landerijen.

Het beheer en onderhoud van landhuizen kost geld. De bestemmingsregeling dient zo in elkaar te zitten, dat er op het landhuis activiteiten kunnen worden ontplooid die geld genereren, nu en in de toekomst. Daarvoor is een bepaalde mate van flexibiliteit nodig. De gemeente stelt daarom een regeling voor, waarmee functies die op het landgoed worden uitgeoefend, uitwisselbaar zijn. Dit kan om de hoofdfunctie gaan, maar tevens om nevenfuncties. Hoe ingrijpender de functiewisseling, hoe meer de behoefte bestaat om te sturen op behoud van kwaliteiten.

Met inachtneming van het bovenstaande, ontstaat er de volgende regeling:

Landhuizen krijgen een hoofdbestemming Landhuis. De hoofdbestemming krijgt een functieaanduiding die betrekking heeft op de huidige functie (bv wonen, kantoor, horeca, etc. of een combinatie ervan). Deze functies zijn te wijzigen in andere functies, waarbij een aantal voorwaarden wordt gehanteerd (o.a. behoud kwaliteit, verkeersaantrekkende werking, milieukwaliteit e.d.). Ook is het mogelijk naast de hoofdfunctie (wonen, kantoor, horeca, etc) nevenfuncties te ontwikkelen. Nevenfuncties die beperkte effecten hebben, kunnen rechtstreeks worden toegelaten, voor nevenfuncties die je na een afweging wilt toestaan, kan dat via een afwijkingsbevoegdheid. De criteria hiervoor zijn weergegeven in paragraaf 4.7.6.

De bebouwing van het landhuis wordt in bouwvlakken vastgelegd. Gezien het behoud van de cultuurhistorische waarde, is nieuwbouw in principe niet toelaatbaar. Toch kan medewerking worden verleend aan nieuwbouw, als dit de kwaliteiten van het landhuis vergroot. Denk aan herstel van verdwenen historische bebouwing. Omdat dit een zorgvuldige afweging vergt, wordt dat via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

De tuin- en parkachtige omgeving van het landhuis, valt eveneens binnen de hoofdbestemming. Hier mag niet worden gebouwd. Ook zal een omgevingsvergunning voor werken van kracht zijn om de cultuurhistorische waarde ervan te kunnen beschermen.

De landerijen (bossen, natuurgebieden, landbouwgronden) die bij het landhuis behoren, vallen niet onder de bestemming Overig-Landhuis. Bossen en natuurgebieden krijgen de bestemming Natuur en agrarische gronden krijgen de bestemming Agrarisch. Vanuit het beleid voor realisatie van de EHS, wordt het omzetten van agrarische gronden naar natuur mogelijk gemaakt. Omzetten van bos- en natuurgebieden naar een agrarische bestemming is in de ogen van de gemeente geen gewenste ontwikkeling.

Het beleid en de regeling voor nieuwe landhuizen is in paragraaf 4.7, Wonen toegelicht.



#### *Cultuurhistorisch waardevolle wegen*

Onverharde wegen worden steeds zeldzamer in het agrarisch gebied. Een aantal zandwegen is de laatste decennia verhard. Daardoor is een deel van de cultuurhistorische waarde van het landschap verloren gegaan. Vanwege deze waarde en het belang voor de openlucht recreatie moeten onverharde wegen in Salland zo veel mogelijk behouden blijven. Onverharde wegen hebben daarom een specifieke functieaanduiding gekregen.

#### **4.4.2 Archeologie**

De gemeente Olst-Wijhe heeft haar archeologiebeleid op 4 oktober 2010 vastgesteld.

Er zijn 3 archeologische verwachtingszones: laag, middelhoog en hoog. Voor elke zone geldt een eigen beleid. Dit vastgestelde archeologiebeleid wordt met dubbelbestemmingen vertaald in het bestemmingsplan. De zone met een lage archeologische verwachting wordt niet overgenomen in het bestemmingsplan. In deze zone geldt een onderzoeksplicht bij ontwikkelingen groter dan 10 ha. Ontwikkelingen van deze omvang worden in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Deze lage categorie verliest daardoor zijn waarde in dit bestemmingsplan.

Hiernaast bestaan er archeologische monumenten (AMK-terreinen). Archeologische monumenten zijn terreinen met een vastgestelde archeologische waarde die staan aangegeven op de archeologische monumentenkaart (AMK). Deze archeologische monumenten of AMK-terreinen zijn onder te verdelen in twee groepen:

Rijksmonumenten (wettelijk beschermd). Binnen de gemeente Raalte zijn geen wettelijk beschermde archeologische Rijksmonumenten aanwezig.

AMK-terreinen. Binnen de gemeente zijn 12 AMK-terreinen aanwezig waarvan op basis van (archeologisch) onderzoek is vastgesteld dat in deze terreinen archeologische waarden aanwezig zijn.

Onderstaande tabel geeft voor de drie categorieën (middelhoog, hoog en AMK-terrein) aan wanneer archeologisch onderzoek verplicht is:

| Archeologische verwachting/waarde | Onderzoek/vergunningplicht indien   |
|-----------------------------------|---|
| Middelhoog (WR-A-1)               | Verstoring van de bodem dieper dan 50 cm en plangebied groter dan 5000 m <sup>2</sup> |
| Hoog (WR-A-2)                     | Verstoring van de bodem dieper dan 50 cm en plangebied groter dan 2500 m <sup>2</sup> |
| AMK-terrein (WR-A-3)              | Voorafgaand aan ontwikkeling advies vragen aan archeoloog gemeente                    |

#### **4.5 Recreatie**

In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt in verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Verblijfsrecreatie zijn die vormen van recreatie waarbij minimaal één overnachting plaatsvindt. Onder dagrecreatie wordt zowel recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, etc.) als voorzieningen verstaan, waarbij geen sprake is van verblijf (maneges, golf- en veldsport, attracties).

### 4.5.1 Verblifsrecreatie

#### Algemeen

Onder verblifsrecreatie worden de reguliere kampeer- en caravanterreinen en terreinen voor recreatiewoningen verstaan, maar ook enkele bijzondere vormen van verblifsrecreatie, zoals kleinschalig kamperen en trekkershutten. De gemeente streeft naar het vergroten van de diversiteit en de kwaliteit van het aanbod van verblifsrecreatie, met name die vormen van verblifsrecreatie die de beleving van het platteland versterken. Omdat deze bijzondere vormen van verblifsrecreatie zich op een andere doelgroep richten dan de bestaande kampeer- en caravanterreinen en terreinen voor recreatiewoningen, is er geen sprake van concurrentie, maar van versterking van het recreatieve product. Voor de bestaande verblifsrecreatieve voorzieningen is de huidige situatie uitgangspunt voor de bestemmingsregeling.

#### Kampeer- en caravanterreinen en terreinen voor recreatiewoningen

Gezien de variatie in verblifsrecreatieve terreinen, is voor elk terrein een maatbestemming opgenomen. Wel zijn er algemene uitgangspunten te noemen die voor elk terrein gelden.

De maximale inhoudsmaat van een recreatiewoning inclusief inpandige berging en kelders bedraagt 300 m<sup>3</sup>, het maximale oppervlak van een stacaravan bedraagt 60 m<sup>2</sup> inclusief berging en 8 m<sup>2</sup> voor een bijbehorende berging. Recreatiewoningen dienen beschikbaar te zijn voor de verhuur omdat hierdoor meer mensen kunnen profiteren van deze voorzieningen en zo een groter aantal toeristen aangetrokken wordt. De economische bijdrage is daarmee groter. De bedrijfsmatige exploitatie van complexen van recreatiewoningen biedt garanties dat de recreatiewoningen op de lange termijn beschikbaar blijven voor verhuur. Daarom wordt bedrijfsmatige exploitatie als voorwaarde gesteld.

Op alle terreinen voor verblifsrecreatie zijn ten behoeve van centrale voorzieningen bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. Buiten dit bouwvlak mogen alleen sanitaire voorzieningen worden gebouwd.

Het bebouwingsoppervlak mag middels afwijking met maximaal 15% worden vergroot, onder voorwaarde dat landschappelijke inpassing plaatsvindt. Landschappelijke inpassing is niet vereist, als het verblifsrecreatieve terrein al van een afdoende landschappelijke inpassing is voorzien.

Uitbreiding van kampeer- en caravanterreinen of van terreinen met recreatiewoningen kan noodzakelijk zijn in verband met kwaliteitsverbetering of productdifferentiatie, waarvoor extra ruimte noodzakelijk is. Om in die gevallen alle belangen goed af te kunnen wegen, maar ook om eisen te kunnen stellen aan inrichting en eventuele compensatie van natuur- en landschapswaarden, worden dergelijke ontwikkelingen alleen via een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt (maatwerk).

Permanente bewoning van recreatieverblijven is niet toegestaan.

### **Kleinschalig kamperen**

Kleinschalig kamperen sluit aan op de aan landelijk gebied gerelateerde recreatiebehoeften. Kleinschalig kamperen wordt via een afwijking toegestaan als nevenfunctie bij agrarische bedrijven, wonen, sport en horeca. Voorwaarden zijn onder meer:

- de milieuhygiënische inpasbaarheid;
- rekening houden met de omliggende, bestaande agrarische bedrijven;
- in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- geen stacaravans;
- maximaal 25 kampeermiddelen.

### **4.5.2 Dagrecreatie**

Er kunnen verschillende vormen van dagrecreatie worden onderscheiden. In het bestemmingsplan gaan we nader in op recreatief medegebruik, paardrijactiviteiten, recreatie op het agrarisch bedrijf en overige dagrecreatie.

#### **Recreatief medegebruik**

Onder recreatief medegebruik wordt het gebruik verstaan van gebieden die niet specifiek voor recreatie zijn bestemd, maar die daar wel voor worden gebruikt. Denk aan wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en dergelijke. Gezien de beperkte effecten van recreatief medegebruik van zowel het agrarische gebied als de bossen en natuurgebieden, is deze vorm van recreatie in het gehele plangebied rechtstreeks toelaatbaar.

Het realiseren van kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals informatie- en routeborden en een picknickbank wordt in het gehele plangebied rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Aanleg van verharde paden ten behoeve van het recreatief medegebruik is op de essen en in de kommen en in de zones Anl en N aan een omgevingsvergunning voor werken gekoppeld, zodat de draagkracht van de natuur kan worden afgewogen tegen de aanleg van dergelijke paden.

#### **Paardenhouderij**

In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt in hobbymatige paardenhouderijactiviteiten en bedrijfsmatige paardenhouderijactiviteiten. Bedrijfsmatige paardenhouderijactiviteiten zijn, op maneges na, voorzien van een specifieke agrarische bestemming (zie paragraaf 4.2.1). Maneges/rijscholen worden ook aangemerkt als bedrijfsmatige activiteiten, maar vallen onder de bestemming 'Sport'.

#### *Manege/rijschool*

Een manege/rijschool is een bedrijf dat zich richt op het geven van instructie over paardrijden en het opleiden van ruiters. Bij een manege kunnen diverse voorzieningen aanwezig zijn, zoals kantine/foyer, slaapaccommodatie en verenigingsaccommodatie. Soms is er gelegenheid voor particulieren om paarden op het manegebedrijf te stallen. In veel gevallen wordt een manege gecombineerd met een rijschool. Er vinden dan meestal ook wedstrijden plaats.

Bestaande maneges/rijscholen worden positief bestemd. Deze vallen onder de bestemming 'Sport'. Via een ontheffing kan onder de eerdergenoemde voorwaarden bij maneges kleinschalig kamperen worden toegelaten.

De ruimtelijke gevolgen van maneges kunnen ingrijpend zijn. Nieuwe maneges/rijscholen worden om die reden uitsluitend via een aparte procedure mogelijk gemaakt.

*Buitenrijbanen (paardenbakken)*

In samenhang met de toenemende betekenis van de paardensport in het buitengebied, is er veel vraag naar voorzieningen hiervoor, onder andere in de vorm van 'buitenrijbanen' of paardenbakken. Buitenrijbanen kunnen de ruimtelijke kwaliteit van een gebied aantasten, onder meer door de plaatsing van lichtmasten en omheiningen. Bovendien kunnen buitenrijbanen (stof)hinder veroorzaken. Buitenrijbanen worden rechtstreeks toelaatbaar gesteld binnen bouwvlakken. Aangrenzend aan het bouwvlak van de bestemming Wonen kan een buitenrijbaan via ontheffing worden toegelaten.

**Recreatie op het agrarisch bedrijf**

Diverse vormen van dagrecreatie op het agrarisch bedrijf, zoals boerengolf en poldersport worden steeds populairder. Deze vormen van recreatie kunnen na ontheffing als nevenfunctie mogelijk worden gemaakt (zie paragraaf 4.2.6).

**Overige dagrecreatie**

In het plangebied komt een aantal dagrecreatieve voorzieningen voor. Deze worden op basis van de huidige situatie bestemd. In de regels wordt een onderscheid gemaakt tussen dagrecreatieve voorzieningen die betrekking hebben op sport en overige dagrecreatieve voorzieningen. Zo worden volkstuinen bestemd als Recreatie - Dagrecreatie. Sportvelden krijgen de bestemming 'Sport'.

Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen worden alleen toegelaten als nevenfunctie bij agrarische bedrijven of in vrijkomende agrarische bebouwing (zie de paragrafen 4.2.6 en 4.2.7).

**4.6 Niet-agrarische bedrijven, horeca en detailhandel**

De bestaande niet-agrarische bedrijven, voor zover niet illegaal gevestigd, hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen, met een op het soort bedrijf toegespitste specifieke functieaanduiding. Horecabedrijven hebben geen specifieke functieaanduiding. Elke vorm van Horeca wordt specifiek bestemd overeenkomstig de Staat van Horeca-activiteiten. Voor detailhandel wordt geen onderscheid gemaakt in functieaanduidingen. Wel wordt een Tuincentrum apart en als zodanig bestemd.

**Uitbreidingsmogelijkheden**

In de planregels is aangegeven dat via ontheffing de bestaande bebouwing eenmalig met 15% mag worden uitgebreid, onder voorwaarde van landschappelijke inpassing. Voor agrarisch aanverwante bedrijven bedraagt deze uitbreidingsmogelijkheid 25%. Sommige bedrijven, horeca of detailhandel hebben echter op de huidige locatie reeds een 'eindsituatie' bereikt (onder meer na recente uitbreidingen); voor deze bedrijven worden geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

Bij de bestemming 'Horeca' is na ontheffing kleinschalig kamperen mogelijk. Hiervoor gelden dezelfde regels als bij agrarische bedrijven.

**Bedrijfswoningen**

Het bestemmingsplan gaat uit van handhaving van het bestaande aantal bedrijfswoningen. Wanneer geen bedrijfswoning aanwezig is, is dit expliciet op de verbeelding aangegeven. Oprichting of uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen is niet toegestaan.

### **Nieuwvestiging**

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is niet mogelijk. Nieuwvestiging zou leiden tot een ongewenste verstedelijkingsdruk en verdichting van het buitengebied. De gebiedswaarden en functies in het buitengebied kunnen daardoor worden aangetast. Wel zijn er mogelijkheden voor vestiging in vrijkomende agrarische bebouwing. Het beleid hiervoor staat beschreven in paragraaf 4.2.7.

### **Vrijkomende bedrijvigheid**

Bij beëindiging van het bedrijf zijn er twee keuzemogelijkheden. Of het betreffende bedrijf wordt verkocht en door een ander voortgezet, of de functie wordt gewijzigd in Wonen. Voor de laatste mogelijkheid is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten de bestaande dienstwoning te gebruiken als burgerwoning.

Indien het bedrijf wordt verkocht en door een ander wordt voortgezet, speelt de algemene toelaatbaarheid een rol. In algemene zin worden alleen bedrijven die gerekend worden tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in het plangebied toelaatbaar geacht. Dit zijn bedrijven die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing (in gebieden met gemengde functies). Indien een bedrijf vertrekt, kan zich ter plaatse elk bedrijf uit genoemde categorieën vestigen. De milieuhinder wordt beperkt door de categorisering en het beleid is in lijn met de mogelijkheden die geboden worden voor bedrijven die als vervolgfuncties in VAB mogelijk gemaakt worden.

## **4.7 Wonen**

### **4.7.1 Algemeen**

Aan bestaande (legale) burgerwoningen met de bijbehorende erven en tuinen wordt een bestemming 'Wonen (W)' toegekend.

In principe wordt aan alle woningen een afzonderlijk bouwvlak toegekend en wordt in de regels aangegeven dat er per bouwvlak maximaal 1 woning gerealiseerd mag worden. In enkele situaties zijn er meer woningen legaal binnen een bouwvlak aanwezig en maakt de kadastrale en eigendomssituatie het niet mogelijk hier een goede ruimtelijke scheiding aan te brengen. In die gevallen wordt aan het bouwvlak een cijfer toegevoegd dat aangeeft hoeveel woningen hier maximaal aanwezig mogen zijn.

Binnen het bouwvlak wordt gestreefd naar een concentratie van bebouwing. Indien sprake is van zeer grote tuinen (veelal het restant van een voormalig agrarische bedrijfscomplex) wordt met een bouwvlak, waarbinnen de bebouwing is geconcentreerd, en een bestemmingsvlak Wonen voor de tuin gewerkt.

De inhoud van een woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Woningen die aaneengebouwd zijn, hebben een specifieke aanduiding gekregen.

In het buitengebied komt hobbymatig agrarisch gebruik veelvuldig voor. Vaak is 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen onvoldoende voor dit hobbymatig gebruik. Gezien de omvang ervan, vervult deze functie een steeds belangrijker rol in het beheer van het landschap. Om die reden is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m<sup>2</sup>. Als voorwaarde geldt dat aangetoond moet worden dat hierdoor daadwerkelijk een bijdrage wordt geleverd aan natuur- en/of landschapsbeheer, waarbij minimaal 1 ha grond moet worden beheerd.

Ook het hobbymatig houden van paarden komt veel voor bij burgerwoningen. Vaak wil men daarvoor een paardenbak realiseren. Binnen het bouw- of bestemmingsvlak is dat zonder meer mogelijk. Vaak ontbreekt echter de ruimte voor een paardenbak binnen de bestemming. Om toch mogelijkheden te bieden, kan via een afwijkingsbevoegdheid en onder voorwaarden een paardenbak aansluitend aan de bestemming Wonen mogelijk worden gemaakt.

#### **4.7.2 Inwoning, mantelzorg en woningsplitsing**

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor inwoning van bijvoorbeeld zorgbehoevende familieleden (mantelzorg). Om van inwoning te kunnen spreken, dient op zijn minst sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang. Inwoning wordt in het hele plangebied mogelijk gemaakt. Tevens worden in de bestemmingsplannen mogelijkheden opgenomen voor mantelzorg in een bijgebouw.

##### **Wat is Mantelzorg?**

Mantelzorgers zorgen voor een chronische zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis. Mantelzorgers zijn geen professionele zorgverleners, maar geven zorg omdat zij een persoonlijke band hebben met degene voor wie ze zorgen. Mantelzorg is niet de alledaagse zorg voor, bijvoorbeeld de zorg voor een gezond kind. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief

Mantelzorg is in de planregels via een afwijkingsbevoegdheid onder de volgende voorwaarden mogelijk gemaakt:

- er is een indicatie voor mantelzorg afgegeven;
- mantelzorg vindt plaats binnen de bestaande bebouwingsregeling met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
- het bijgebouw vormt qua ligging een ruimtelijke eenheid met de woning;
- de tijdelijkheid van de situatie dient voor alle partijen kenbaar en voldoende verzekerd te zijn via een privaatrechtelijke overeenkomst.

De gemeente ziet toe op handhaving na het vervallen van de noodzaak voor mantelzorg.

Toevoeging van een burgerwoning door splitsing van woningen is in principe niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de splitsing van een (karakteristieke) voormalige agrarische bedrijfswoning (het hoofdgebouw) in meerdere afzonderlijke wooneenheden. Hiervoor is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

#### **4.7.3 Nevenfuncties**

Bij de bestemming 'Wonen' is na afwijking kleinschalig kamperen als nevenfunctie toegestaan. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor agrarische bedrijven.

Voormalige agrarische bedrijfscomplexen die nu een woonfunctie hebben, bieden door de aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing mogelijkheden voor diverse nevenfuncties. De nevenfuncties die ter plaatse van deze bestemming zijn toegestaan, komen overeen met de nevenfuncties die per zone toelaatbaar worden geacht voor de agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.2.6). De woonfunctie moet wel te allen tijde de hoofdfunctie blijven. Nieuwbouw van bedrijfsgebouwen ter plaatse van deze voormalige agrarische bedrijfslocaties is uitgesloten, tenzij gebruikgemaakt wordt van de saneringsregeling (zie 4.2.7).

#### 4.7.4 Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

Bij woningen zijn ondergeschikte beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten mogelijk, waaronder bedrijvigheid behorend tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis worden bij recht toegestaan tot maximaal 35% van de aanwezige bebouwing of tot een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Woningen waar activiteiten met een bedrijfsmatig karakter plaatsvinden met een grotere oppervlakte, zijn op de verbeelding nader aangeduid. Een nevenactiviteit-/kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis is zowel toegestaan in het hoofdgebouw als in het bijgebouw.

De volgende voorwaarden zijn eveneens van toepassing:

- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- ten behoeve van de gewijzigde functie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- er mag geen horeca of detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten;
- één van de bewoners van het hoofdgebouw dient eigenaar/bedrijfsleider te zijn van het bedrijf.

#### 4.7.5 Nieuwbouw van woningen

Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgesloten. Nieuwe woningen zijn alleen in de volgende situaties mogelijk:

- een extra woning in monumenten en karakteristieke panden;
- een extra woning middels toepassing rood-voor-rood/groen;
- nieuwbouw van een woning na sloop van de bestaande woning

#### 4.7.6 Landhuizen

In paragraaf 4.4.1. is de regeling voor historische landhuizen beschreven. Naast historische landhuizen kennen we ook nieuwe landhuizen. Daarin onderscheiden we twee situaties:

Nieuwe landhuizen

Nieuwe landhuizen voortkomend uit vrijkomende agrarische bebouwing.

Het doel van beide vormen van nieuwe landhuizen is het genereren van nieuwe natuur (groen). Het middel dat hiervoor wordt ingezet is woningbouw (rood), dat geldt genereert voor de te realiseren natuur (ofwel rood voor groen). Wel worden er eisen gesteld aan zowel het rood als het groen. De hoofdfunctie van nieuwe landhuizen is wonen. Zij worden bestemd met een hoofdbestemming Wonen, met een aanduiding specifieke vorm van wonen-Landhuis, W(sw-ld). Er gelden vaste inhouds- en oppervlaktematen en een maximum aantal wooneenheden en er zijn nevenfuncties mogelijk. Ook worden eisen gesteld aan het groen (oppervlak, openbaarheid).

Het gemeentelijk beleid geeft aan dat nieuwe landhuizen een omvang van minimaal 10 hectare moeten hebben. Verder moet 30% bestaan uit (opengestelde) natuur.



Nieuwe landhuizen voortkomend uit vrijkomende agrarische bebouwing kennen dezelfde doelstelling als nieuwe landhuizen. In tegenstelling tot andere VAB's kennen Nieuwe landhuizen die voortkomen uit VAB een afwijkende regeling met betrekking tot de bebouwing. Om investeringen in groen mogelijk te maken worden bouwmogelijkheden gegeven. De maximale hoeveelheid bebouwing is gelijkgesteld aan nieuwe landgoederen. Dat betekent dat de vrijgekomen boerderij mag worden vergroot of worden gesloopt en nieuw gebouwd. In het laatste geval worden dezelfde eisen gesteld als aan nieuwe landhuizen.

Om landhuizen financieel exploitabel te houden, worden er diverse nevenfuncties mogelijk gemaakt. Nevenfuncties die weinig effect op hun omgeving kennen, zijn rechtstreeks mogelijk gemaakt. Overige nevenfuncties zijn toelaatbaar als zij aan de volgende criteria voldoen:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- de ruimtelijke kwaliteit dient door de nevenfunctie niet nadelig te worden beïnvloed; indien hier toch sprake van is, wordt landschappelijke inpassing vereist;
- bestaande landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de ontsluitingsweg waaraan het landgoed is gelegen;
- ten behoeve van nevenfuncties mag niet worden gebouwd;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden en worden ingepast in het groen;
- er mag alleen sprake zijn van detailhandel als dit kleinschalig en duidelijk ondergeschikt aan de 'hoofdactiviteit' is; de detailhandel moet ook een directe relatie met de hoofdactiviteit hebben;
- de gezamenlijke nevenfuncties mogen maximaal 850 m<sup>2</sup> aan bebouwing en 5.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik hebben.

Nieuwe landhuizen vormen een kans om het landschap een impuls te geven en vormen een eigentijdse aanvulling op de bestaande landhuizen in Salland. In de Landschapsvisie van het LOP staat dat nieuwe landhuizen onder voorwaarden in principe in het hele plangebied mogelijk zijn.

Doorslaggevend is de positieve bijdrage die het landhuis levert aan de ruimtelijke kwaliteit dan wel de realisering van de natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet de maatschappelijke meerwaarde en het particuliere voordeel met elkaar in evenwicht zijn. Deze meerwaarde kan tot uiting komen in de effecten op natuur, landschap, recreatie, cultuur, water en milieu. In de randvoorwaarden wordt benadrukt dat de nieuwe landhuizen geen belemmeringen mogen opleveren voor de landbouw.

Voor nieuwe landhuizen is maatwerk vereist. De realisatie van nieuwe landhuizen wordt daarom via een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt.

## 4.8 Water

Van belang is dat het beleid van het waterschap en het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied goed op elkaar aansluiten.

### *Water*

In het bestemmingsplan hebben de bestaande hoofdwatergangen, de essentiële waterlopen en overig grotere watergebieden de bestemming 'Water' gekregen. De grotere waterlopen in het buitengebied zijn onder andere de IJssel, Schipbeek, Zandwetering, Lettelerlei, oude Schipbeek, Soestwetering en Dortherbeek. Bij de hoofdwatergangen vallen de taluds en onderhoudspaden eveneens onder de bestemming 'Water'. Tevens is extensief recreatief medegebruik mogelijk binnen de bestemming, indien de keur van het Waterschap dit toestaat.

De kleinere waterlopen, zoals de vele sloten, vallen binnen de (agrarische) gebiedsbestemmingen. Binnen de bestemmingsomschrijving van de betreffende artikelen is opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Hieronder vallen ook de voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

De agrarische bestemming zal worden gewijzigd in een bestemming water ten behoeve van waterberging als sprake is van een volledige omvorming van de functie ten behoeve van waterberging, waarbij het huidig gebruik beëindigd wordt. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Indien sprake is van waterberging als ondergeschikte functie van de hoofdbestemming wordt de bestemming niet gewijzigd. De huidige bestemmingsregeling maakt waterberging op gronden met een agrarische bestemming mogelijk. Aangezien voor het tijdelijk onder water zetten van gronden een overeenkomst wordt gesloten tussen het waterschap en de betreffende grondeigenaar zal het tijdelijk onder water zetten van gronden alleen op vrijwillige basis plaatsvinden.

### *Dubbelbestemmingen*

Naast de bestemming 'Water' zijn op de bestemmingsplankaart een aantal dubbelbestemmingen aangegeven:

#### Waterstaat-Waterbergingsgebied:

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de primaire watergebieden zoals deze zijn aangewezen door de provincie. In de omgevingsverordening van de provincie wordt gesteld dat op gronden ter plaatse van de primaire watergebieden niet kan worden voorzien in nieuwe ontwikkelingen die de rol van deze gebieden voor wateropvang belemmeren. De primaire watergebieden zijn overgenomen uit de provinciale omgevingsverordening. In de omgevingsverordening zijn ten noorden van Deventer de primaire watergebieden indicatief (zoekzones) opgenomen. Deze indicatieve zones zijn nader gedetailleerd door de gemeente en het Waterschap. De vertaling hiervan is terug te vinden op de verbeelding.

Bij een ruimtelijke wijziging in dit gebied dient afstemming plaats te vinden met het Waterschap om de functie van het gebied voor waterberging te kunnen waarborgen. Deze gebieden zijn in het bestemmingsplan vertaald door ze op te nemen in de verbeelding en er regels aan te koppelen die regelen dat het waterbergend vermogen niet wordt aangetast en de waterafvoer niet wordt beperkt.

#### Waterstaat-Waterkering:

Het betreft de hoofdwaterkeringen, zoals dijken, die vallen onder de beheersgebieden van Waterschap Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe. Deze hoofdwaterkeringen zijn opgenomen op de verbeelding en er zijn regels aan verbonden, ten behoeve van de instandhouding van de waterkeringen.

De gebieden die vallen onder de dubbelbestemming 'Waterstaat Waterkering' zijn mede bestemd 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.

#### Waterstaat-waterstaatkundige functie:

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de intrekgebieden. Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

## 4.9 Milieu

Daar waar milieubeleid en -regelgeving raakvlakken met elkaar hebben, moet dit in het bestemmingsplan op elkaar worden afgestemd. Zo zijn in het bestemmingsplan de in het plangebied aanwezige milieuzones opgenomen, om te voorkomen dat vanuit het oogpunt van milieubeheer onaanvaardbare situaties ontstaan. Dubbele of elkaar overlappende regelgeving moet echter worden voorkomen.

De milieuwet- en regelgeving is in hoofdstuk 13 van deze toelichting nader toegelicht. De doorwerking van milieu- wet en regelgeving is zichtbaar in het bestemmingsplan door:

- regels te stellen aan de milieuhygiënische inpasbaarheid van het realiseren van nieuwe functies en vervolgfuncties.
- er algemene regels zijn gesteld om woningen en agrarische bedrijven te beschermen door afstandsnormen op te nemen.
- er zijn zones opgenomen rond gasbuisleidingen en hoogspanningsleidingen om te voorkomen dat er gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd in de nabijheid van de risicobronnen.

Daarnaast worden er met betrekking tot de milieuaspecten externe veiligheid, industrielawaai, weg- en spoorweglawaai en luchtkwaliteit, de volgende regels opgenomen.

#### *Externe veiligheid*

Teneinde de externe veiligheid rond risicobronnen te waarborgen, worden waar nodig rondom die bronnen contouren aangegeven waarbinnen geen nieuwe gevoelige functies zijn toegestaan. Dit is alleen het geval, indien deze contouren over andere bouwvlakken met bouwmogelijkheden voor milieugevoelige functies liggen. In het plangebied aanwezige risicobronnen zijn verkooppunten voor motorbrandstoffen inclusief LPG

#### *Weg- en spoorweglawaai*

Geluidsgevoelige functies mogen uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. Nieuwe wegen worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Nieuwe geluidgevoelige functies worden alleen mogelijk gemaakt na afweging. Voorwaarde binnen de afweging is dat moet worden voldaan aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. Om te kunnen voldoen aan deze wet, zal een bepaalde afstand tot de weg moeten worden aangehouden.

#### *Luchtkwaliteit*

De ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplannen worden mogelijk gemaakt zijn dermate kleinschalig dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool (onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt dat ter plaatse van eventuele toekomstige nieuwe functies wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **4.10 Overige onderwerpen**

### **4.10.1 Infrastructuur**

De bestaande infrastructuur in het plangebied is positief bestemd. Binnen de verkeersbestemming zijn onder meer ook de daarbij behorende gebouwen (zoals bushaltes), andere bouwwerken en voorzieningen, fietspaden, bermen en bermsloten, carpoolplaatsen en parkeer- en groenvoorzieningen mogelijk. De spoorlijnen in het gebied hebben een aparte bestemming gekregen.

Onverharde wegen worden steeds zeldzamer in het agrarisch gebied. Een aantal zandwegen is de laatste decennia verhard. Daardoor is een deel van de cultuurhistorische waarde van het landschap verloren gegaan. Vanwege deze waarde en het belang voor de openluchtrecreatie is het van belang dat onverharde wegen in Salland behouden blijven. De meeste zandwegen zijn in beheer van de gemeente. Wegen die een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, hebben de bestemming Verkeer-onverhard gekregen. Daarnaast is ter bescherming een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarmee verharding afweegbaar wordt gesteld.

Nieuwe wegen worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Wel zijn nieuwe (recreatieve) voet-, fiets- en ruiterspaden mogelijk binnen de gebiedsbestemmingen. Aanleg van ruiterspaden, fiets- en/of wandelpaden (bijvoorbeeld het herstel van kerkpaden) dient mogelijk gemaakt te worden zonder uitgebreide planologische procedures. In sommige gevallen is voor de aanleg van verharde paden een omgevingsvergunning voor werken vereist (zie 4.2.5).

#### **4.10.2 Maatschappelijke voorzieningen**

In het plangebied liggen diverse gebouwen die worden gebruikt voor maatschappelijke activiteiten. Alle gebouwen die voor maatschappelijke activiteiten worden gebruikt, hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. In de planregels is vastgelegd dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid. Van deze regel kan worden afgeweken voor uitbreiding tot maximaal 15%.

De begraafplaats aan de Kappeweg is apart bestemd als 'Maatschappelijk - Begraafplaats'. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken ten dienste van de begraafplaats worden gebouwd.

#### **4.10.3 Nutsvoorzieningen**

In het buitengebied van de gemeente komen diverse nutsvoorzieningen voor. Door het plangebied lopen meerdere aardgastransportleidingen en hoogspanningsleidingen. De bestaande leidingen zijn op de verbeelding opgenomen. De aardgas- en andere transportleidingen zijn voorzien van een bebouwingsvrije zone.

Momenteel is het toetsingskader voor transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen nog vastgelegd in twee ministeriele circulaire's. Op rijksniveau wordt momenteel gewerkt aan een nieuw toetsingskader.

#### **4.10.4 Windenergie**

Het plangebied is niet geschikt voor het grootschalig opwekken van windenergie. De gemeente vindt het echter wel belangrijk, dat een ieder zijn bijdrage aan een meer duurzame omgeving kan leveren. Om die reden kunnen kleinschalige windmolens via een afwijkingsbevoegdheid worden toegelaten, met een maximale ashoogte van 15 m. Met name de zogenaamde 'turbies' lenen zich hier goed voor. Deze turbines zijn 2 á 3 m hoog en kunnen op gebouwen of een mast geplaatst worden. Zij steken daarmee niet of nauwelijks boven bestaande bebouwing uit en zijn daardoor landschappelijk aanvaardbaar.

#### **4.10.5 Evenementen**

Jurisprudentie geeft aan dat evenementen, behoudens een regeling in bijvoorbeeld de Algemene Plaatselijke Verordening, tevens mogelijk moeten zijn volgens het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan moet dan ook expliciet worden opgenomen dat een evenement binnen een bepaalde bestemming past.

Omdat de Algemene Plaatselijke Verordening middels een evenementenvergunning zorgt voor de gewenste regulering van evenementen, worden evenementen in alle relevante bestemmingen rechtstreeks mogelijk gemaakt.

## Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

### 5.1 Inleiding

Er is gekozen voor een op onderdelen ontwikkelingsgericht en op onderdelen conserverend plan. De ontwikkelingsgerichtheid blijkt met name uit de opgenomen flexibiliteitsbepalingen (en wijzigingsbevoegdheden) voor onder andere neven- en vervolgfuncties en de bouwmogelijkheden op agrarische bedrijven en de vervolgfuncties voor niet-agrarische bedrijven. Wat de overige functies betreft is het bestemmingplan hoofdzakelijk conserverend van aard. Er wordt niet voorzien in de mogelijkheid voor nieuwe functies en de bouwmogelijkheden zijn beperkt. Daarnaast zijn waar mogelijk de provinciale en regionale richtlijnen gevolgd.

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregelingen opgesteld die zijn gebaseerd op de overwegingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn verwoord. Op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling concreet verwerkt is wordt hierna beschreven.

Conform de wettelijke verplichting op 1 juli 2009 is gebruikgemaakt van de SVBP2008 voor de planregels en de verbeelding.

### 5.2 Opzet

De planregels zijn als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen en de Wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de regels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen. Per hoofdfunctie (agrarisch, wonen, bedrijf en dergelijke) is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:
  1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
  2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
- en indien van toepassing:
  - nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
  - afwijken van de bouwregels: bevoegdheid van het bevoegd gezag;
  - specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
  - afwijken van de gebruiksregels: bevoegdheid van het bevoegd gezag;
  - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

- wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn op elke bestemming uit hoofdstuk 2.
- Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4.

### **5.3 Artikelsgewijze toelichting op de planregels**

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingen**

Artikel 3 Agrarisch, artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap en artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

Dit bestemmingsplan kent drie verschillende agrarische bestemmingen. Deze bestemmingen zijn gebaseerd op de zonering zoals beschreven in paragraaf 4.2. Door voor deze systematiek te kiezen, is het mogelijk voor alle zones aparte regelingen op te nemen waardoor aanwezige waarden worden beschermd. Om dit te bewerkstelligen, wordt onderscheid gemaakt in bijvoorbeeld het toegestane grondgebruik en de bouw mogelijkheden. Alleen bestaande agrarische bedrijven groter dan 10 Nge zijn voorzien van een van deze bestemmingen. Dit betekent dat hobbyboeren niet onder deze bestemming vallen.

Binnen de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke productietakken rechtstreeks zijn toegestaan. In de huidige situatie komt het echter voor dat bedrijven een andere agrarische functie uitoefenen dan datgene wat in de betreffende zone is toegestaan. Deze bedrijven worden voorzien van een specifieke functieaanduiding.

Voor de aanwezige agrarische bedrijven zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, de bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen), te worden gesitueerd. Dit betekent dat ook mestopslag, paardenbakken, sleufsilos, kuilplaten en teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Gezien de beperkte natuur- en landschapswaarden zijn alleen in de zone Agrarisch kuilvoerplaten, sleufsilos, metsplaten en mestzakken, lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak (eventueel mits aansluitend aan het bouwvlak) rechtstreeks toegestaan.

Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bouwregels, volledig worden bebouwd mits dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Voor paardenhouderijen is dit niet van toepassing. Hier geldt het bestaande oppervlak. Ten behoeve van de realisatie van de bebouwing kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

Bij nagenoeg alle agrarische bedrijven is één bedrijfswoning aanwezig. Indien reeds een tweede agrarische bedrijfswoning aanwezig is, is dit middels een maatvoeringsaanduiding aangegeven. De maximuminhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt 750 m<sup>3</sup>, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Binnen de Agrarische bestemming is ook de mogelijkheid opgenomen voor tijdelijke waterberging. Omdat voor dit tijdelijk (mede)gebruik de bestemming niet hoeft te worden gewijzigd, is dit in de doeleindenomschrijving opgenomen. Indien sprake is van permanente waterberging, kan dit via een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. De bestemming wordt gewijzigd en van agrarisch gebruik is geen sprake meer.

#### Afwijkingsregels

In de planregels zijn in de drie agrarische artikelen de volgende afwijkingsregels opgenomen:

- ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak voor kleine overschrijdingen tot 25 m;
- ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen waaronder serrestallen en boogstallen;
- ten behoeve van regenkappen (in artikel 3 en 4)
- ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag (in artikel 4 en 5);
- ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen (in artikel 4 en 5);
- ten behoeve van extra woonruimte voor een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning;
- ten behoeve van bebouwingsoppervlak paardenhouderijen (artikel 4);
- ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak;
- ten behoeve van nevenfuncties. De verschillende toegestane nevenfuncties worden bepaald aan de hand van genoemde criteria. Dit betekent dat er geen gelimiteerde lijst is opgenomen;
- ten behoeve van biomassa-vergistinginstallatie.

Zoals eerdergenoemd mogen binnen de bestemming Agrarisch kuilvoerplaten, sleufsilos, metsplaten en mestzakken, lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak (eventueel mits aansluitend aan het bouwvlak) gesitueerd worden. Voor de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap en Agrarisch met waarden - Natuur en landschap wordt dit middels afwijken mogelijk gemaakt. Op deze manier is een afweging ten opzichte van de natuur en/of landschapkenmerken nog mogelijk.

De mogelijkheid voor afwijken ten aanzien van een tweede bedrijfswoning is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Dit komt voort uit de Wet geluidhinder. Als aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan kan men met een wijzigingsbevoegdheid afwijken. Als niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, dient een verzoek hogere waarden aangevraagd te worden. Dit is alleen mogelijk in het kader van een bestemmingsplan of wijzigingsbevoegdheid.



### **omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Op de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap en Agrarisch met waarden - Natuur en landschap is een vergunningenstelsel van kracht met het oog op de te beschermen waarden. Middels regels wordt het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die een aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden dan wel de cultuurhistorische waarde betekenen. Dit vergunningenstelsel is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden binnen het bouwvlak.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Naast afwijkingsregels zijn er ook wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor ontwikkelingen waarvoor een zwaarder afwegingskader geldt dan bij afwijken. Daarnaast gaat een wijzigingsbevoegdheid gepaard met een aanpassing van de verbeelding. Dit bestemmingsplan kent de volgende wijzigingsbevoegdheden.

- Ten behoeve van verplaatsing agrarische bouwvlakken. Concreet gaat het hier om de realisatie van een nieuw bouwvlak ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. Dit is alleen mogelijk indien er elders in de provincie Overijssel een ander agrarisch bedrijf opgeheven wordt (saldering).
- Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken.
- Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij.
- Ten behoeve van vervolgfuncties. Net als bij nevenfuncties is hier geen gelimiteerde lijst opgenomen. Iedere gewenste vervolgfunctie is mogelijk, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden. Algemeen uitgangspunt bij het toestaan van een vervolgfunctie is dat er geen extra gebouwen mogen worden gebouwd. Om die reden zijn deze voormalige (agrarische) bedrijven op de verbeelding aangegeven met een functieaanduiding. In de regels is bepaald dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen op gronden met deze bestemming niet mag worden vergroot.
- Ten behoeve van een tweede bedrijfswoning. Ten behoeve van nieuwe natuur.
- Ten behoeve van waterberging.

Gezien de aanwezige waarden, worden er in de zone Agrarisch met waarden - Natuur en landschap geen nieuwe bouwvlakken toegestaan. De eerstgenoemde wijzigingsbevoegdheid is daarom ook niet opgenomen in artikel 5.

Gezien de aanwezige waarden worden er in de zone Agrarisch met waarden - Natuur en landschap geen nieuwe bouwvlakken toegestaan. De eerst genoemde wijzigingsbevoegdheid is daarom ook niet opgenomen in artikel 5.

### **Reconstructiewet**

Naast de verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven op basis van de zonering zoals genoemd in paragraaf 4.2, leidt ook de Reconstructiewet tot verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven. Voor de zones die voortkomen uit de Reconstructiewet zijn 3 verschillende gebiedsaanduidingen opgenomen. De verschillende aanduidingen hebben betrekking op het landbouwontwikkelingsgebied, het verwervingsgebied en het extensiveringsgebied. Wanneer bepaalde ontwikkelingen juist wel of juist niet in de bepaalde gebieden mogelijk zijn, is als voorwaarde bij de betreffende ontwikkeling opgenomen. Hieronder volgt een voorbeeld hoe dit in de regels er uit komt te zien.

*Voorbeeld - vergroten agrarische bouwvlakken*

In principe mogen bouwvlakken van agrarische bedrijven middels een wijzigingsbevoegdheid vergroot worden tot 2 ha. Voor intensieve veehouderijen in het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied gelden andere regels. In de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid is dit als volgt opgenomen:

- a. ....
- b. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' mogen niet worden vergroot;
- c. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwervingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- d. overige bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- e. ....

De uit de Reconstructiewet voortkomende mogelijkheden voor het nieuwvestigingen en de omschakeling naar een intensieve veehouderij worden via een aparte procedure mogelijk gemaakt.

*Artikel 6 Bedrijf*

De bestemming Bedrijf is toegekend aan alle niet-agrarische bedrijven. Voor de bestemming Bedrijf is gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' (milieucategorieën). Verwezen wordt naar bijlage 1 van de toelichting.

In zijn algemeenheid worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' toegestaan. Bestaande bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie worden specifiek bestemd. Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging uitsluitend een soortgelijk bedrijf is toegestaan of een bedrijf in de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'.

De uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven zijn afhankelijk van de uitbreidingen die in het verleden hebben plaatsgevonden. Om deze reden is uitbreiding uitsluitend mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid waarbij de uitbreiding maximaal 15% bedraagt.

Voor bedrijven die de bedrijfsvoering beëindigen is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor een vervolgfunctie. Hierbij gelden dezelfde voorwaarden als voor vervolgfuncties bij agrarische bedrijven.

*Artikel 7 Cultuur en ontspanning*

Deze bestemming is toegekend aan het bestaande museum. Ook de molen aan de Marledijk 17 is voorzien van deze bestemming. Voor de uitbreidingsmogelijkheden wordt aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in de bestemming Bedrijf.

*Artikel 8 Detailhandel*

Deze bestemming is toegekend aan bestaande detailhandelsvestiging. Hierbij is aangesloten bij de vigerende regeling. Voor de uitbreidingsmogelijkheden geldt hetzelfde als bij de regeling zoals opgenomen in de bestemming Bedrijf.

#### *Artikel 9 Detailhandel - Tuincentrum*

Tuincentra zijn nagenoeg gelijk te stellen aan niet-agrarische bedrijven of detailhandelsvestigingen. Echter, vanwege de combinatie van het kweken van producten en de daarbij behorende verkoopfunctie, is gekozen om een aparte bestemming op te nemen. Hierin wordt tevens de mogelijkheid geboden voor het gebruik van kassen.

#### *Artikel 10 Gemengd*

In het plangebied komen enkele horecavestigingen voor die als grote neventak en soms zelfs als hoofdtak dagrecreatieve voorzieningen hebben. Om beide activiteiten op een juiste manier te bestemmen, is gekozen voor de bestemming Gemengd. Voor de bouwmogelijkheden binnen deze bestemming is aangesloten bij de bestemming Horeca.

#### *Artikel 11 Horeca*

De bestemming Horeca is toegekend aan de bestaande horecabedrijven. Voor wat betreft de toegestane horeca-activiteiten, is gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten. In deze Staat zijn de horeca-activiteiten gecategoriseerd (zie bijlage 2). Horecabedrijven in de categorieën 1a en 1b zijn algemeen toelaatbaar en uitwisselbaar. Horecabedrijven uit een hogere categorie zijn voorzien van een specifieke aanduiding. Voor de uitbreidingsmogelijkheden wordt eveneens aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in de bestemming Bedrijf.

#### *Artikel 12 Landhuis*

Historische landgoederen zijn apart bestemd met de bestemming Landhuis. Hier speelt enerzijds de bescherming van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Deze waarden worden beschermd door de bestaande bebouwing en functies vast te leggen en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden te eisen voor het onbebouwd gebied.

Tegelijkertijd worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden in de vorm van nevenfuncties die rechtstreeks of via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan (mits de kwaliteiten van het landhuis niet worden geschaad) en zijn functies via een wijzigingsbevoegdheid uitwisselbaar gemaakt.

Door deze regeling is een optimale balans gevonden tussen behoud en ontwikkeling.

#### *Artikel 13 Maatschappelijk, Artikel 14 Maatschappelijk - Begraafplaats en Artikel 15 Maatschappelijk - Militaire zaken 1*

Binnen de bestemming Maatschappelijk is gekozen voor een algemene bestemming. De specifieke maatschappelijke functies, die vanwege de geldende regels niet onder de algemene maatschappelijke bestemming behoren te vallen, zijn voorzien van een aparte bestemming. In dit geval gaat dit op voor begraafplaatsen en militaire terreinen.

#### *Artikel 16 Natuur*

De bestemming Natuur is toegekend aan bestaande natuurgebieden. Ook bestaande bossen zijn voorzien van de bestemming Natuur. Om deze reden is hier ook houtoogst toegestaan. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming uitsluitend via afwijken toegestaan. Het bestaande informatiecentrum Den Nul valt ook binnen de bestemming Natuur, maar past niet binnen de afwijkingsbevoegdheid. Om deze reden is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen. Dit geldt tevens voor de bijbehorende parkeerplaatsen en de windturbine.

#### *Artikel 17 Recreatie - Dagrecreatie*

Recreatieve activiteiten waarbij geen sprake is van nachtverblijf zijn bestemd als Recreatie - Dagrecreatie. Hieronder vallen lig-, speel- en groenvoorzieningen. Voor de bestaande volkstuinten wordt een functieaanduiding opgenomen. Hierdoor is het niet mogelijk om ter plaatse van de bestemming Recreatie - Dagrecreatie zonder aanduiding een volkstuin te realiseren.

#### *Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie*

Binnen deze bestemming is er in tegenstelling tot dagrecreatie wel sprake van nachtverblijf. De in het plangebied aanwezige kampeertreinen alsmede de recreatiewoningen vallen binnen deze bestemming. Omdat alleen het huidige gebruik gewenst is, wordt gebruikgemaakt van de vigerende regeling en specifieke aanduidingen voor elk kampeertrein. De solitaire recreatiewoningen zijn allen voorzien van de aanduiding 'recreatiewoning'.

#### *Artikel 19 Sport*

Voor de bestemming Sport wordt uitsluitend gebruikgemaakt van specifieke aanduidingen. Dit betekent dat op de betreffende percelen alleen de huidige functie is toegestaan. Uitwisseling van functies is niet mogelijk. Voor de bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij de bestaande situatie. Voor uitbreiding wordt net als bij de bestemming Bedrijf een afwijkingsregel opgenomen.

#### *Artikel 20 Verkeer en artikel 21 Verkeer - Railverkeer*

In het plan is voor de wegen, alsmede opstelstroken, busstroken en voet- en fietspaden, de bestemming Verkeer opgenomen. Binnen de bestemming Verkeer zijn tevens bijbehorende voorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 tot 15 m. Voor de bestaande spoorweg is de bestemming Verkeer - Railverkeer opgenomen.

#### *Artikel 22 Water*

De bestemming Water is toegekend aan alle hoofdwatergangen in het plangebied. Andere in het plangebied aanwezige watergangen zijn niet apart bestemd.

#### *Artikel 23 Wonen, Artikel artikel 24 Wonen - Woonwagenstandplaats*

Alle burgerwoningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn voorzien van de bestemming Wonen. De inhoudsmaat bedraagt in het algemeen maximaal 750 m<sup>3</sup>, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Percelen in gebruik door hobbyboeren hebben ook de bestemming Wonen gekregen. Omdat hobbyboeren vaak behoefte hebben aan ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen, is hier een afwijkingsbevoegdheid voor opgenomen. Middels deze afwijkingsbevoegdheid is uitbreiding van de bijgebouwen tot 250 m<sup>2</sup> onder voorwaarden mogelijk.

Voormalige (agrarische) bedrijven hebben een functieaanduiding gekregen. Vanwege het vaak grote oppervlak aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, is ervoor gekozen voor deze percelen ruimere gebruiksmogelijkheden, in de vorm van nevenfuncties, op te nemen. Voorwaarde is wel dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid en nieuwe gebouwen niet mogen worden opgericht, tenzij bebouwing wordt gesaneerd.

Vanwege de afwijkende regelingen zijn woonwagenstandplaatsen voorzien van een aparte bestemming.

*Artikel 25 t/m 28 Leidingen*

De planologisch relevante leidingen zijn in deze dubbelbestemmingen als zodanig bestemd. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na afwijken toegestaan. Alvorens het bevoegd gezag over een verzoek om afwijken beslissen, wint zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van aanwezige leidingen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

*Artikel 29 t/m 31 Waarde - Archeologie (1, 2 en 3)*

Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken voor zover ingeval van herbouw gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundamenteen. In alle overige gevallen is de regeling van toepassing op het oprichten van nieuwe bebouwing met een groter oppervlak dan 2.500 m<sup>2</sup> (Waarde – Archeologie - 1), 5.000 m<sup>2</sup> (Waarde – Archeologie - 2) en 50 m<sup>2</sup> (Waarde-Archeologie - 3).

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming.

*Artikel 32 Waarde - Landschap 1 en Artikel 33 Waarde - Landschap 2*

Deze dubbelbestemming zijn opgenomen voor respectievelijk de essen en de kommen. Indien er in de agrarische bestemmingen mogelijkheden worden geboden die niet van toepassing zijn op de essen of de kommen is dat in dit artikel aangegeven.

*Artikel 34 Waterstaat - Waterbergingsgebied*

Gebieden voor de instandhouding van de waterhuishoudkundige werken zijn tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied. Omdat in de gemeente geen waterbergingsgebieden op grond van de verordening dienen te worden bestemd, is deze dubbelbestemming opgenomen voor de primaire watergebieden. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor vergunning is verleend door het bevoegd gezag. Vergunning wordt verleend als de functie hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

*Artikel 35 Waterstaat - Waterkering*

Voor waterkeringen, , is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor vergunning is verleend door het bevoegd gezag. Vergunning wordt verleend als de functie hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

*Artikel 36 waterstaat - Waterstaatkundige functie*

Voor intrekgebieden ten aanzien van (potentieel) waterwinning is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor vergunning is verleend door het bevoegd gezag. Vergunning wordt verleend als de functie hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

**Hoofdstuk 3 Algemene regels***Artikel 37 Antidubbeltebepaling*

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

*Artikel 38 Algemene bouwregels*

## Bestaande maten

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

## Afstand van gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven

Om te voorkomen dat landbouwbedrijven, nu of in de toekomst, belemmeringen ondervinden van burgerwoningen, is in dit artikel bepaald dat bij (ver)bouw van woningen die niet tot het eigen agrarisch bedrijf behoren, de woningen op een afstand van 25 tot 100 m van het agrarisch bedrijf moeten liggen.

Deze bepaling heeft tot doel de aanwezige agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te beperken als gevolg van de komst of uitbreiding van gevoelige functies. Hiervan kan worden afgeweken als er - uit een oogpunt van milieuwetgeving - geen nadelige invloed zal zijn op het betreffende agrarische bedrijf.

Er moet van worden uitgegaan dat iedere verkleining van de afstand tussen de woning en een agrarisch bedrijf met zich meebrengt dat daardoor het agrarisch bedrijf in milieutechnisch opzicht in een slechtere situatie belandt. Dit betekent dat het in het algemeen niet nodig zal zijn daar van geval tot geval onderzoek naar te doen. De afwijkingsregel maakt het mogelijk om in specifieke situaties af te wijken. Daarbij kan gedacht worden aan de beëindiging van het agrarisch bedrijf of indien de tot het agrarisch bedrijf behorende stallen op een heel andere plek opnieuw worden opgericht.

## Afstand van gevoelige objecten ten opzichte van kassen

In lid 37.3 is vastgelegd welke afstand tussen kassen en gevoelige functies, zoals woningen van derden, aangehouden dient te worden.

## Herbouw (bedrijfs)woningen

In het kader van het bestemmingsplan is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit betekent dat de afstandsmaten van woningen tot wegen niet bekend zijn. Om deze reden is de herbouw van (bedrijfs) woningen buiten de bestaande fundamenteen uitgesloten. Middels een algemene afwijkingsregel of een algemene wijzigingsbevoegdheid wordt herbouw mogelijk gemaakt.

#### *Artikel 41 Algemene aanduidingsregels*

Dit artikel is opgenomen voor de aanwezige grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden. Voor de regelgeving is aangesloten bij de vigerende plannen. Voor het waterwingebied betekent dit dat er uitsluitend gebouwen ten dienste van de waterwinning gebouwd mogen worden. Middels afwijken kan hiervan worden afgeweken.

Tevens zijn de reconstructiegebieden opgenomen als gebiedsaanduiding. Zoals in dit hoofdstuk onder artikel 3, 4 en 5 is uitgelegd, zijn de regels als gevolg van de reconstructiewet opgenomen in de betreffende artikelen. In dit artikel is uitsluitend een verwijzing opgenomen naar deze betreffende artikelen om te kunnen voldoen aan de digitale raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan.

#### *Artikel 42 Algemene afwijkingsregels*

Algemene afwijkingsregels zijn opgenomen voor zaken die niet voor 1 specifieke bestemming gelden, maar in meerdere bestemmingen voorkomen en bijvoorbeeld gekoppeld zijn aan een aanduiding. In dit bestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, en voor het vergroten van de inhoudsmaat van Sallandse boerderijvormen (>750 m<sup>3</sup>). Bij de laatste afwijkingsregel is het niet toegestaan een ligboxenstal en dergelijke te gebruiken om de inhoud van de woning te vergroten. Het gaat hier expliciet om de Sallandse boerderijvorm.

Een Sallandse boerderij is een boerderij die zich kenmerkt door een typische hoofdvorm en is te onderscheiden in:

- hallenhuisboerderij: woning en bedrijf in een hoofdvolume, zowel grote als kleine oppervlakken;
- dwarshuisboerderij/krukhuisboerderij: woning en bedrijf wel in één gebouw, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden, T-vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis).

Tevens is er een afwijkingsregel opgenomen voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenteen. Indien aangetoond kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde en de overige voorwaarden wordt voldaan, is herbouw buiten de bestaande fundamenteen toegestaan.

#### *Artikel 43 Algemene wijzigingsregel*

Naast de algemene afwijkingsregels zijn er ook een aantal algemene wijzigingsregels. Concreet gaat het om:

- woningsplitsing van een karakteristieke woning;
- het realiseren van een woning in een karakteristiek bijgebouw;
- verwijderen bestemming Waarde Archeologie -1, 2 of 3 als uit nader onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- herbouw (bedrijfs) woningen

De herbouw van (bedrijfs)woningen wordt naast een algemene afwijkingsregel ook via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Indien aangetoond kan worden dat aan de uiterste grenswaarde en de overige voorwaarden wordt voldaan, is herbouw buiten de bestaande fundamenteen toegestaan. Hiervoor dient wel een verzoek hogere waarde aangevraagd te worden. Omdat dit uitsluitend mogelijk is in het kader van een bestemmingsplan of wijzigingsbevoegdheid is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### *Artikel 45 Overgangsrecht*

#### Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 45.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag.

#### Overgangsrecht gebruik

Lid 45.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

### *Artikel 46 Slotregel*

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.





## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

### 6.1    Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een ander belangrijk aspect dat met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te maken heeft, is handhaving. De gemeente heeft een afzonderlijk handhavingsbeleid. Hiernaar wordt verwezen.

### 6.2    Financiële uitvoerbaarheid

Het beleid in dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Het beleid maakt voor diverse functies in het plangebied ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn enerzijds gericht op bescherming, herstel en ontwikkeling van kwaliteiten van het plangebied, anderzijds op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bewoners en gebruikers. De uitvoerbaarheid van deze ontwikkelingen hangt nauw samen met de financiën die voor genoemde ontwikkelingen beschikbaar zijn. Voor de relevante functies wordt dit beschreven.

Daarnaast kent de financiële uitvoerbaarheid een wettelijke context. In het kader van de grondexploitatiewet is de gemeente verplicht kosten te verhalen, die zij maakt ten behoeve van derden. Hier wordt na de beschrijving van functies nader op ingegaan.

#### 6.2.1    Functionele omschrijving financiële uitvoerbaarheid

##### **Landbouw**

Het beleid in het bestemmingsplan biedt diverse ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, zoals bebouwen van het bouwvlak met bedrijfsgebouwen, vergroten van bouwvlakken, het uitvoeren van diverse werken buiten de bouwvlakken (bijvoorbeeld ter verbetering van de productieomstandigheden) en het uitoefenen van nevenfuncties. Deze mogelijkheden worden deels rechtsreeks mogelijk gemaakt en deels via een afwijking, wijziging of na het verlenen van een omgevingsvergunning voor werken.

Voor al deze activiteiten geldt dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. Omdat dergelijke initiatieven alleen ten uitvoer zullen worden gebracht als de initiatiefnemer hier de financiële middelen voor heeft, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan op dit punt financieel uitvoerbaar is.

### **Natuur en landschap**

Het bestemmingsplan maakt aanleg van nieuwe natuur en landschapselementen mogelijk. Deze projecten worden onder meer in het kader van de realisatie van de ecologische hoofdstructuur worden uitgevoerd. Hiervoor zijn middelen beschikbaar bij Rijk, provincie en waterschappen en dus financieel uitvoerbaar. Behalve inzet van financiële middelen is vaak medewerking van grondeigenaren nodig.

Naast realisering van de EHS, is het beleid ook gericht op kleinschaligere realisering van groen, bijvoorbeeld aanleg van gebiedskenmerkende landschapselementen of landschappelijke inpassing. De financiële uitvoerbaarheid is in deze afhankelijk van initiatiefnemers die hier middelen in willen steken, alsmede van subsidiestromen (ILG-gelden) die hiervoor beschikbaar zijn.

### **Recreatie**

Het beleid van het bestemmingsplan is mede gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor de recreatie. Dit kan zich op vele wijze manifesteren; bestaande recreatiebedrijven die willen uitbreiden of nieuwe voorzieningen willen aanbrengen, als neven- of vervolgfunctie bij (voormalige) agrarische bedrijven, of in de vorm van de aanleg van nieuwe fiets-, wandel- of ruiterspaden. Ook voor deze initiatieven geldt dat de initiatiefnemer hiervoor financieel verantwoordelijk is.

### **Niet-agrarische bedrijven, horeca en wonen**

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan voor deze functies biedt, zijn beperkt. Ook hier geldt dat initiatiefnemers financieel verantwoordelijk zijn voor uitvoering van projecten.

### **Conclusie**

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, worden geïnitieerd door particulieren (ondernemers, burgers) en de overheid. Particuliere initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de financiële uitvoerbaarheid. Dergelijke initiatieven zullen alleen worden genomen, als dit voor de initiatiefnemer financieel haalbaar is. In die zin is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Ontwikkelingen die door de overheid worden geïnitieerd, betreffen ontwikkelingen die door Rijk, provincie, waterschappen en gemeente worden uitgevoerd en gefinancierd. Er zijn middelen gelabeld aan de verschillende projecten die in het plangebied spelen. Ook hiervoor is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

#### **6.2.2 Grondexploitatiewet**

In het kader van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht kosten die ten behoeve van het bestemmingsplan worden gemaakt, te verhalen. In de vorige paragraaf is beschreven dat de gemeente geen kosten maakt voor plannen die op grond van dit bestemmingsplan worden uitgevoerd. De initiatiefnemers zijn hiervoor verantwoordelijk.

Wel maakt de gemeente plankosten, namelijk de kosten die zijn gemoeid bij het opstellen van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn niet toe te schrijven naar een specifieke groep gebruikers. De gemeente neemt deze plankosten daarom voor haar rekening. Indien er aanvullende plankosten gemaakt worden voor het uitvoeren van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld in de vorm van kosten voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, worden dergelijke plankosten verhaald op de initiatiefnemer.

Gezien bovenstaande redenering, is het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

## 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening is de gelegenheid geboden tot inspraak op het plan. Gezien de omvang van de reacties, zijn deze in een apart document gebundeld

### Overleg

Met relevante instanties wordt overleg gevoerd. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden opgenomen. Gezien de omvang van de reacties, zijn deze in een apart document gebundeld.

## 6.4 Handhaving

De gemeente heeft een handhavingsbeleid. Hiernaar wordt met betrekking tot de uitvoering van de handhaving verwezen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan hoe aan de handhaafbaarheid van onderhavig bestemmingsplan kan worden bijgedragen. Daarbij wordt tevens ingegaan op de totstandkoming van het bestemmingsplan, waarbij op een bepaalde wijze omgegaan is met illegale situaties; de zogenaamde retrospectieve toets.

### Handhaafbaarheid

Er kan een aantal eisen worden gesteld aan de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

- De regels dienen duidelijk en voor een uitleg vatbaar te zijn. Indien burgers regels niet begrijpen, kun je ze niet kwalijk nemen, dat zij ze niet naleven.
- Regel niet meer dan nodig is. Gepoogd is geen 'overbodige' regels op te nemen; regels waarvan van te voren kan worden gesteld dat ze niet worden gehandhaafd, zijn niet opgenomen.
- De regels die opgenomen zijn, dienen handhaafbaar te zijn. Duidelijkheid en toetsing aan heldere criteria is hiervoor een voorwaarde.
- De regels moeten bekend zijn bij burgers. Middels diverse communicatiekanalen is het planproces en de uitkomst ervan nadrukkelijk met burgers en diverse doelgroepen gecommuniceerd.

### Totstandkoming

De retrospectieve toets is niet per perceel uitgevoerd. In zijn algemeenheid zijn de wijzigingen ten opzichte van de vigerende plannen beschreven en verantwoord. De bestemmingslegging heeft als volgt plaatsgevonden.

- Uitgegaan is van het bestemmen van het feitelijk gebruik, voor zover dit legaal tot stand is gekomen. In ieder geval zijn plannen die een wettelijke procedure hebben doorlopen (binnenplanse of vrijstelling ex artikel 19 WRO, wijziging, of partiële herziening) zonder meer opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast hebben alle agrarische bouwvlakken een bouwblok op maat gekregen, voor zover dit niet in strijd is met het provinciaal- en gemeentelijk beleid. Daarbij zijn principes als concentratie en zuinig ruimtegebruik van toepassing geweest. Voor een aantal bouwvlakken heeft dat geleid tot een groter bouwvlak. Voor de verantwoording hiervan wordt verwezen naar de Nota Inspraak en Overleg, thematische beantwoording onder 2.2.5.
- In het bestemmingsplan komen regelmatig situaties voor waarin de huidige situatie is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Conform de Wro dient de nieuwe situatie te worden bestemd, tenzij wordt aangetoond dat een andere situatie tijdens de planperiode gerealiseerd wordt.

Veel voorkomende situaties zijn agrarische bedrijven die gedurende de afgelopen planperiode hun bedrijf hebben beëindigd. In dergelijke gevallen is getoetst of de nieuwe bestemming past binnen het beleid van het nieuwe bestemmingsplan en voldoet aan relevante wetgeving (milieu, natuur en dergelijke). Voor al deze afzonderlijke gevallen is geen specifieke ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de meest voorkomende gevallen hebben deze locaties de bestemming Wonen met de specifieke bouwaanduiding vbb (vrijkomende bedrijfsbebouwing) gekregen. In ander gevallen hebben deze een bedrijfsbestemming met dezelfde aanduiding gekregen.

- Indien sprake is van illegale situaties, is nagegaan of de illegale situatie conform het nieuwe beleid gelegaliseerd kon worden. Past het illegaal gebruik niet binnen het nieuwe beleid voor het buitengebied, dan is onderzocht of handhavend kan worden opgetreden. Is dat niet het geval, bijvoorbeeld omdat de illegale situatie dermate lang bestaat, dat handhavend optreden niet meer haalbaar is, is de illegale situatie strak bestemd. Zo nodig is een maatbestemming gegeven. Als wel handhavend kan worden opgetreden, dan wordt gehandeld conform het gemeentelijk handhavingsbeleid.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn in beperkte mate meegenomen in het bestemmingsplan. In de eerste en tweede alinea van deze paragraaf is aangegeven hoe met vergroting van agrarische bouwvlakken respectievelijk beëindiging van het agrarisch bedrijf is omgegaan. Van andere ontwikkelingen is bezien of deze passen binnen het nieuwe beleidskader, bijvoorbeeld, als voldaan kan worden aan alle voorwaarden die in afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. In dat geval is de ontwikkeling in het nieuwe plan meegenomen. Dit is vaak het geval bij nevenfuncties bij agrarische bedrijven of landgoederen. Is dat niet het geval, of is er te weinig informatie voorhanden om de ontwikkelingen goed te kunnen beoordelen, dan is de ontwikkeling niet meegenomen in het nieuwe plan.

# Deel B: Analyse

## Hoofdstuk 7 Bodem en Water

### 7.1 Watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor het beheer van de IJssel. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerders over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf. (PM reactie)

### 7.2 Beleidskader duurzaam waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande het waterbeheer, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plan gebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

#### Europees

De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om in 2015 resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. Knelpunten van een stroomgebied worden in principe binnen dat stroomgebied opgelost.

#### Nationaal

Het waterbeleid in Nederland is verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding en in de Nota Ruimte. De beleidsdocumenten Waterbeleid 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn Water geven verdere invulling aan het waterbeleid in Nederland. Het Rijk heeft met de koepelorganisaties Interprovinciaal Overleg (IPO), Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Unie van Waterschappen (UvW) het Nationaal Bestuursakkoord Water afgesloten voor de uitvoering van het waterbeleid.

Al deze beleidsplannen en afspraken zijn gericht op het bewuster met water omgaan en op het meer ruimte geven aan water. Het Waterbeleid 21ste eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. Water wordt niet meer zo snel mogelijk afgevoerd, maar zolang mogelijk vastgehouden, onder andere in de bodem. Daarmee worden problemen in lager gelegen gebieden voorkomen. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Uiteraard in goed overleg met alle betrokken partijen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. In stedelijk gebied is het afkoppelen van regenwater een belangrijk item.

In de Europese Kaderrichtlijn Water is de Europese Unie opgedeeld naar de stroomgebieden van de grote rivieren. Eén daarvan is de Rijn. De EU heeft het lange traject van Rijn naar Noordzeedelta onderverdeeld in vier stroomgebiedsdistricten. Die zijn weer gesplitst in deelstroomgebieden. Waaronder Rijn-Oost, dat bestaat uit delen van Nederland en de Duitse deelstaten Nordrhein-Westfalen en Niedersachsen. Hier zijn alle betrokken Nederlandse en Duitse instanties verantwoordelijk voor het behalen van de door Brussel gestelde doelen. Het Nederlandse gedeelte van Rijn-Oost wordt eveneens als werkgebied gehanteerd binnen WB21.

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21e eeuw, die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is een akkoord tussen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 het waterbeheer in Nederland op orde te brengen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om problemen als hoog water, watervervuiling, droogte en in ecologisch opzicht te arm water. Om deze problemen te bestrijden zijn maatregelen nodig als het aanleggen van retentiegebieden en het vasthouden van water. Hiermee wordt geanticipeerd op klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, daling van de bodem en verstedelijking. Het Nationaal Bestuursakkoord Water verplicht de waterpartners om de wateropgave vast te stellen. De wateropgave is de ruimte die water moet krijgen als uitwerking van het principe vasthouden, bergen, afvoeren. Elk gebiedstype krijgt een eigen uitwerking van de wateropgave met verschillende accenten op het vasthouden, het bergen of het afvoeren van water. De uitwerking en realisatie van de wateropgave verschilt daarmee voor de bestaande stad, voor ontwikkelingslocaties of voor het landelijk gebied.

Het Regionaal Bestuursakkoord Water is voorbereid door de Provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland, in overleg met de wethouders die water in hun portefeuille hebben van de gemeenten Deventer, Kampen, Olst-Wijhe, Raalte, Staphorst, Zwarte Waterland en Zwolle.

Doel van het Regionaal Bestuursakkoord Water voor West-Overijssel is:

1. het versterken van de binding met het Nationaal Bestuursakkoord Water en het vastleggen van afspraken tussen betrokken partijen over de uitvoering daarvan;
2. het gemeenschappelijk voorbereiden van de aanpak van de wateropgaven en de uitvoering van noodzakelijke maatregelen in de periode 2007-2015;
3. het vergroten van de betrokkenheid van de maatschappij en haar bestuurlijke vertegenwoordigers bij het aanpakken van de wateropgaven;
4. het versterken van de onderlinge samenwerking tussen betrokken partijen.



### Beleidslijn Grote Rivieren

De Beleidslijn Grote Rivieren bevat een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid, vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt, van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Voor elke activiteit in het rivierbed is een vergunning in kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken nodig. Een goede doorwerking van het beleid vereist een adequate coördinatie tussen de ruimtelijke ordening en de toepassing van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr). De Beleidslijn is het instrument dat hierin voorziet.

### Provinciaal beleid

Het provinciale Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ (december 2000) gaf in hoofdlijnen het te voeren waterhuishoudkundig beleid voor de provincie aan. Het waterbeleid is in 2006 aangescherpt en vertaald naar het streekplanbeleid in de Partiële herziening van het Streekplan 2000+ en het Waterhuishoudingsplan 2000+. Het beleid is nu neergelegd in de provinciale omgevingsvisie en geborgd in de omgevingsverordening.

Voor natte gebieden nabij steden is een afweging gemaakt voor de ruimte die beschikbaar moet blijven voor water ten opzichte van de ontwikkelingsmogelijkheden voor stedelijke functies. De primaire watergebieden zijn gebieden die in extreme omstandigheden een natuurlijke functie hebben voor een tijdelijke berging van water. De primaire gebieden, die in de partiële herziening Ruimte en Water zijn aangewezen, zijn gebieden met een functie voor waterberging, waar op grond van een integrale afweging is geoordeeld dat de waterfunctie primair is en zwaarder weegt dan andere, daarmee strijdige belangen. In deze gebieden worden functies geweerd, die strijdig zijn met het behoud van ruimte voor water. Daarbij wordt vooral gedacht aan woon- en werkgebieden en andere kapitaalintensieve functies. Voor functies die goed verenigbaar zijn met het behoud van ruimte voor water en die passen binnen het geldende ruimtelijke beleid zijn wel mogelijkheden.

Naast primaire watergebieden zijn er ook aandachtsgebieden voor wateroverlast benoemd. In deze gebieden is water een medeordenend aspect. In een aandachtsgebied wateroverlast kan onder een aantal voorwaarden een stedelijke ontwikkeling plaatsvinden indien vaststaat dat de wateropgave goed kan worden ingevuld volgens de watertoets. Het gaat dan om niet afwentelen, compenseren van verlies aan berging, en schadevrij ontwikkelen.

### Waterschapsbeleid

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Groot Salland, Reest en Wieden, Regge en Dinkel, Rijn en IJssel en Velt en Vecht. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Gevolg van deze samenwerking is een grotendeels gemeenschappelijk waterbeheerplan.

De waterbeheerplannen beschrijven het beleid van de vijf waterschappen in Rijn-Oost. De hoofdthema's zijn: het waarborgen van veiligheid, het watersysteembeheer en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Ook opgenomen zijn de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW) en Waterbeheer 21e eeuw. De waterschappen hebben voor het uitvoeren van de KRW-maatregelen een resultaatsverplichting. De plannen omvatten ook een uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen voor de periode tot en met 2015. Wij willen de plannen verder vormgeven en uitvoeren in dialoog en in samenwerking met alle betrokken partijen.

#### root Salland

Om alle uitdagingen het hoofd te kunnen bieden is er naast aandacht voor water vooral ook ruimte voor water nodig om in de toekomst West-Overijssel veilig en leefbaar te houden. Het Waterschap Groot Salland heeft meer ruimte voor water nodig om wateroverlast en verdroging te voorkomen waarbij natuurwaarden zich kunnen ontwikkelen. Met de uitvoering van het programma Ruimte om te leven met water willen we dat realiseren. Uitvoering heeft de komende jaren prioriteit, vooral van de Kaderrichtlijn water maatregelen waarvoor een resultaatsverplichting geldt. Deze uitvoering vraagt na inrichting van het nieuwe watersysteem om een aangepast beheer en onderhoud. Om ook op de lange termijn doelmatig gestalte te kunnen geven aan het afvalwaterketenbeheer worden nieuwe (zuiverings)technologieën en werkwijzen ontwikkeld en doorgevoerd.

#### Veluwe

In dit het waterbeheersplan beschrijft het waterschap voor de planperiode 2010 tot en met 2015 de strategische visie op de uitvoering van de taken en worden deze uitgewerkt in concrete doelen en een uitvoeringsstrategie. Op onderdelen (robuust watersysteem, waterkwaliteit en ecologie) wordt een doorkijk gegeven tot 2027. In dit waterbeheersplan maakt het waterschap de wateropgave voor wat betreft de Kaderrichtlijn Water, inclusief financiering, voor 2015 concreet, met een doorkijk naar 2027. Dat wil zeggen dat de opgave vertaald wordt in doelen die in 2015 zijn gehaald. In de visie "Weloverwogen naar 2015" heeft het hoogheemraadschap beschreven wat zij daarbij beogen en als missie zien:

Waterschap Veluwe is er voor waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Daarbij houdt het rekening met economische, ecologische en agrarische belangen. Waterschap Veluwe voert deze taken uit voor en met de burgers, organisaties en bedrijven vanuit een brede taakopvatting en tegen de laagste maatschappelijk aanvaardbare kosten. Door onze opvatting, professionaliteit, betrouwbaarheid en deskundigheid geldt Waterschap Veluwe als de geaccepteerde en gerespecteerde regionale waterautoriteit.

## 7.3 Huidige situatie

#### Algemeen

Het plangebied omvat het gehele buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, uitgezonderd de bedding van de IJssel.

#### Bodem en grondwater

Het gebied rondom Olst en Wijhe kan geologisch en geohydrologisch gezien worden opgedeeld in afzettingen van rivierzand (waterdoorlatend). Het aanwezige rivierzand vormt het eerste en tweede watervoerend pakket, die aan de onderzijde wordt begrensd door kleiige en venige afzettingen van de formatie van Drente (vanaf circa 30 m-mv). Het eerste watervoerende pakket (formatie van Twente, tot circa 10 m-mv) is opgebouwd uit fijne tot grove zanden en het tweede watervoerende pakket (formatie van Kreftenheye, tot circa 30 m-mv) uit grofzandige afzettingen. Beide watervoerende pakketten vormen ter hoogte van het plangebied één geheel. Afstroming van grondwater vindt plaats vanuit het westen en oosten naar de IJssel toe, die een drainerende functie heeft. Onder de formatie van Drente bevindt zich het derde watervoerende pakket, tussen NAP – 70 m en NAP – 200,00 m, dat gevoed wordt vanuit de Veluwe en de Sallandse Heuvelrug. Zowel uit het tweede als uit het derde pakket wordt grondwater gewonnen voor drinkwater en industriële doeleinden.

Langs de IJssel komt een smalle strook voor met afzettingen van Holocene IJsselklei. De afzetting bevindt zich direct onder het maaiveld en heeft een dikte die varieert van een halve meter tot enkele meters.

Het gebied kent veel regionale kwel, afkomstig van de Veluwe en de Sallandse heuvelrug. De regionale kwel van de Veluwe stroomt onder de IJssel door en komt ten oosten van de IJssel omhoog. Ook is er lokale kwel, afkomstig van water dat infiltreert op de dekzandruggen, langs de beekdalen en op de oeverwallen en dat weer aan de oppervlakte komt in de aangrenzende laagten.

#### Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn tal van waterlopen aanwezig. De belangrijkste zijn de Zandwetering en de Soestwetering. De IJssel maakt geen deel uit van het plangebied, maar doorsnijdt dit. Wel is de IJssel verbonden met het plangebied. Zo zijn hoge waterstanden van de IJssel direct merkbaar in het grondwatersysteem en de watergangen in de omgeving.

De Zandwetering en Soestwetering lopen vrijwel geheel door agrarisch gebied. De waterlopen lopen van oost naar west en buigen vlak voor de IJssel naar het noorden af. Zij monden niet uit in de IJssel, maar via het Zwarte Water in het IJsselmeer. Het watergangenstelsel snijdt diep in het maaiveld, waardoor de watergangen een grote drainerende werking hebben op de omgeving. En waardoor in tijden van neerslagoverschotten het teveel aan water zeer snel wordt afgevoerd.

In de gemeente liggen drie 'primaire watergebieden', één ten zuiden van de Omloop in Wijhe, één relatief groot gebied ten noordoosten van Olst en één ten noorden van Boskamp. Een primair watergebied houdt in dat daar de waterfunctie primair is en zwaarder weegt dan andere, daarmee strijdige belangen. Dit dient in samenspraak met het Waterschap te worden bekeken.

#### Watersysteemkwaliteit en ecologie

Het water in de Soestwetering is over het algemeen van goede kwaliteit. Toch vormt ook hier de emissie van de landbouw een bron van verontreiniging. Voor grasland geldt een spuit- en mestvrije zone van 25 cm. Dit is geregeld via de AMVB open teelt.

Het water van de Zandwetering is ondanks verschillende overstorten en de invloed van landbouw van redelijke kwaliteit.

De emissie van de aanwezige landbouw blijft een bron van vervuiling voor de watergangen. De laatste jaren zijn maatregelen genomen om de kwaliteit te verbeteren, zoals het realiseren van ecologische oevers en het saneren van overstorten.

#### Veiligheid en waterkeringen

Voor een groot deel van het plangebied geldt dat het ligt in een gebied dat is aangemerkt als overstromingsrisicogebied. De waterkeringen langs de IJssel zijn aangemerkt als primaire kering. Het plangebied ligt voor een deel in de keurzone van deze kering. De Soestwetering is ten noorden van Wijhe als regionale kering aangemerkt, voor het overige deel als 'overige waterkering'.

De afgelopen jaren zijn in het plangebied maatregelen uitgevoerd in het kader van de planologische kernbeslissing Ruimte voor de Rivier.

## 7.4 Toekomstige situatie

Algemeen

Op het gebied van waterbeheer spelen 2 soorten ontwikkelingen;

1. ontwikkelingen die van "derden" die van invloed zijn op het waterbeheer;
2. ontwikkelingen die van invloed zijn op het waterbeheer en die door het waterschap worden geïnitieerd;

Wat betreft de eerste groep ontwikkelingen, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard is. Er worden geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen mogelijk gemaakt. Wel bestaat de mogelijkheid tot het vergroten van het bouwvlak en worden kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bij deze toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren.

Dat betekent dat in de primaire watergebieden het waterbelang nadrukkelijk een rol speelt bij de afweging of agrarische bouwvlakken kunnen worden vergroot. Onderdeel van de primair watergebieden zijn de bergingsgebieden. Volgens de Waterwet zijn dit voor waterstaatkundige doeleinden bestemde gebieden, op grond van de Wro, die dienen ter verruiming van de bergingscapaciteit van een of meer watersystemen en die ook als bergingsgebieden op de legger zijn opgenomen. Hieronder vallen de verschillende waterbergingen die in overleg tussen gemeente en waterschap zijn aangewezen en door het waterschap worden aangelegd. Volgens de Waterwet dienen deze gebieden ruimtelijk bestemd te zijn voor het (tijdelijk) bergen van water. De wijze waarop dat is gebeurd, is in paragraaf 4.8 beschreven.

Tot de tweede groep behoren initiatieven van het waterschap om tot een duurzamer waterbeheer te komen. Onderdeel hiervan is de aanleg van natuurvriendelijke oevers, de aanleg van waterbergingen, aanleg van vistrappen en dergelijke. Indien deze ingrepen passen binnen de bestemming, dan zijn deze ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt (bijvoorbeeld aanleg van natuurvriendelijke oevers binnen de bestemming water).

Als aan de realisatie eerst een nadere afweging dient plaats te vinden, dan zijn dergelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld aanleg van definitieve waterbergingen).

Het waterbeheer kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak.

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd, conform waterschapsbeleid. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd.

Daarnaast is het van belang om diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

#### Veiligheid en waterkeringen

Volgens beleid van de waterschappen zijn ontwikkelingen die lijden tot een verslechtering van de waterveiligheid niet toegestaan. Het gaat hier om o.a. om activiteiten binnen de keurzone van waterkeringen.

Met het oog op het overstromingsrisico dient voor dijkkringgebieden in principe een overstromingsrisicoparagraaf te worden opgesteld. In een dergelijke paragraaf moet duidelijk worden gemaakt welke voorwaarden in het bestemmingsplan worden opgenomen om de veiligheid op lange termijn voldoende te waarborgen. Dergelijke voorwaarden zijn van toepassing indien in het bestemmingsplan grootschalige ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan Buitengebied maakt echter geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Het opnemen van een overstromingsrisicoparagraaf is daarom niet aan de orde.

#### Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

#### Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

In paragraaf 4.8 is de relatie tussen water en waterstaat en het bestemmingsplan beschreven.

## 7.5 Conclusie

Daar waar besluitvorming over ontwikkelingen met betrekking tot waterbeheer en -inrichting heeft plaats gevonden, zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor gebiedsreserveringen die het mogelijk maken het waterbelang goed af te wegen in het bestemmingsplan. Vanwege de hoofdzakelijk consoliderende aard biedt het bestemmingsplan weinig of geen directe mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.



# Hoofdstuk 8      Landschap, cultuurhistorie en archeologie

## 8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie vanuit landschap, cultuurhistorie en archeologie beschreven. Daarnaast zijn ontwikkelingen in ogenschouw genomen die van invloed kunnen zijn op landschap, cultuurhistorie en archeologie.

## 8.2 Landschap

Het landschap van Salland is grofweg in tweeën te delen: het rivierenlandschap en het dekzandlandschap. Binnen deze tweedeling zijn vervolgens zeven deelgebieden onderscheiden. In deze paragraaf wordt de landschappelijke karakteristiek van de deelgebieden kort beschreven.

Bij de beschrijving van het Landschapsontwikkelingsplan (paragraaf 2.4) is een afbeelding opgenomen met de ligging van de deelgebieden.

### 8.2.1 Ontstaansgeschiedenis

#### Het rivierengebied

Het rivierengebied bestaat uit een buitendijks en binnendijks gebied. Bij het buitendijks gebied horen de rivier de IJssel en uiterwaarden.

Binnen het rivierengebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- rivier en uiterwaarden;
- oeverwal;
- kommenlandschap.

#### Rivier en uiterwaarden

De rivieruiterwaarden van de IJssel vormen een aaneengesloten landschappelijk lint met een zeer uitgesproken aan de rivier gerelateerde karakteristiek. Zoals bij de meeste rivieruiterwaarden wijken de verkaveling, de openheid en de landschappelijke vormen sterk af van de aangrenzende oeverwal. Slechts op een paar plaatsen in de uiterwaarden is bebouwing aanwezig. De begrenzing door de rivierdijken versterkt de eenheid en herkenbaarheid van het deelgebied. De uiterwaarden zijn zeer gevarieerd. Over het algemeen zijn de uiterwaarden zeer open.

De uitwaarden zijn echter ruimtelijk meer verdicht waar deze worden beheerd als natuurreservaat, zoals bij de Duursche waarden, en op plekken waar rivierduinen aanwezig zijn, zoals bij Fortmond.

De ontwikkeling van de uiterwaarden zal de komende jaren sterk gericht zijn op het vergroten van de bergingscapaciteit, het versnellen van de afvoer en het realiseren van natuurontwikkeling.

In relatie tot deze grootschalige ontwikkelingen zal het behouden en versterken van bestaande cultuurhistorische waarden, karakteristieke landschappelijke elementen en patronen in de uiterwaarden veel aandacht moeten krijgen. Belangrijk is het behouden van het contrast tussen de openheid van de uiterwaarden en de verdichte oeverwal. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke karakteristiek.

#### Oeverwallen

De oostelijke en westelijke oever van de IJssel worden begeleid door oeverwallen van wisselende breedte. Het landschapspatroon van de oeverwallen wijkt vrij sterk af van dat van de uiterwaarden, met de dijk als vrij scherpe overgang. De oeverwallen vormen een 'oud' landschap met een kenmerkende onregelmatige verkaveling waar al heel lang bebouwing aanwezig is. De kernen Wijhe, Den Nul en Olst liggen op de oeverwal. Buiten de kernen is op veel plaatsen karakteristieke bebouwing aanwezig. Ten zuiden van Olst is het landschap vrij gesloten door de aanwezigheid van landgoederen. Ten noorden van Den Nul heeft de oeverwal een meer open karakter. Van oudsher kwamen op de oeverwal hoogstamboomgaarden voor, hiervan zijn er nog maar enkele overgebleven.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de ruimtelijke structuur en de eigen identiteit van de oeverwallen. Het gewenste landschapsbeeld bestaat uit een ruimtelijk verdicht 'mozaïek' met een relatief kleinschalige opbouw. Hierdoor zal het verschil in karakter tussen de meer verdichte oeverwallen en de open komgronden en uiterwaarden vergroot worden.

#### Komgebieden

Het komgebied van Salland ligt op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandlandschap. Het gebied wordt gekarakteriseerd door een afwisseling tussen open lagere delen tegenover de beslotenheid van bochtige beplante wegen en boerderijen op de hogere oostwest gerichte ruggen (mengelgronden).

Het grootste gedeelte van de gemeente ligt binnen het kommenlandschap. Het betreft onder meer het Lierder- en Molenbroek en het gebied rondom de Soestwetering. Het landschap in de kommen is vlak, grootschalig en open. De verkavelingsstructuur in de komgebieden is rechtlijnig. De Soestwetering vormt een herkenbare landschappelijke drager, die beide komgebieden met elkaar verbindt.

Het landschap van Salland wordt afwisselender en beter leesbaar wanneer de verschillen tussen de laaggelegen open gebieden en verdichte ruggen wordt versterkt. Het landschapsbeleid is gericht op behouden en versterken van deze karakteristiek.

#### **Het zandgebied**

Het zandgebied in Salland bestaat uit een afwisseling van oost-west georiënteerde dekzandruggen en -laagten met weteringen.



In het zandgebied in Salland zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- dekzandruggen;
- weteringenlandschap;
- dekzandvlaktes;
- dekzandlaagtes.

#### Dekzandruggen

De dekzandruggen binnen Salland zijn duidelijk te herkennen door de hoogteligging en ruimtelijke verdichting. Binnen de gemeente Olst-Wijhe komen dekzandruggen voor rondom Wesepe en bij Landgoed 't Nijenhuis. De agrarische delen van de dekzandruggen behoren tot het kampenlandschap. Deze delen hebben een halfopen tot besloten karakter. De gebieden kennen een sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met de reliëfverschillen (essen) en open ruimtes is een gevarieerd gebied ontstaan van een besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

#### Weteringenlandschap

Het weteringenlandschap ligt tussen de dekzandruggen in. De (gegraven) weteringen zijn de structuurdragers binnen dit landschapstype. Het betreft lager gelegen gebieden die voornamelijk open zijn.

De waterlopen worden waar mogelijk ontwikkeld tot brede moeras- en broeklandschappen met ruimte voor water en natte natuur. Het rationele karakter van de gegraven weteringen blijft behouden. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

#### Dekzandvlaktes

De dekzandvlaktes vormen de oorspronkelijke overgang van het oude naar jonge dekzandlandschap. Het is oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20<sup>e</sup> eeuw ontgonnen, dit heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het gebied ten (noord)oosten van Olst behoort tot dit landschapstype. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw.

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

#### Dekzandlaagtes

Dit deelgebied lijkt sterk op het deelgebied 'dekzandvlaktes' maar heeft een natter karakter: het betreft hier broekontginningen. Het verschil tussen dit deelgebied en 'dekzandvlaktes' is gelegen in de lagere ligging van de gronden langs de weteringen. De rechte lanen met de erven en de open ruimtes daartussen bepalen de hoofdstructuur van het landschap. Ten opzichte van de oudere ontginningen is het maaiveld relatief vlak. Bebouwing komt in dit deelgebied relatief weinig voor en ligt veelal op de randen van het gebied. De dekzandlaagtes zijn op dit moment waardevol landbouwgebied.

Bij ontwikkelingen op de erven is het wenselijk in te spelen op het nattere karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hier bij aan te sluiten. De opgaven vanuit natuur en water richten zich op het ontwikkelen van natuurlijke oevers direct langs de weteringen. Dit sluit aan bij het sterke functionele en agrarische karakter van het deelgebied.

### **8.2.2 Ontwikkelingen**

#### *Agrarisch grondgebruik*

Agrarische bedrijven die hun functie blijven vervullen, zullen behoefte hebben de agrarische bebouwing uit te breiden of te moderniseren. Verder kunnen via de Rood-voor-Rood regeling nieuwe woningen worden gecreëerd, na sloop van (agrarische) bedrijfsbebouwing. Afhankelijk van de kwaliteitseisen die hieraan gesteld worden kan dit leiden tot zowel een toename als een afname van de visuele verstening van het landschap. Als gevolg van nevenactiviteiten of functieverandering bij (vrijkomende) agrarische bedrijfsbebouwing kan behoefte bestaan aan nieuwe elementen zoals maneges, paardenbakken, volkstuinten, kampeermiddelen of zelfs windturbines. Deze nieuwe elementen kunnen zonder voldoende sturing vanuit het beleid de identiteit van het agrarisch landschap aanzienlijk aantasten ("verrommeling"), met name als gevolg van de grote diversiteit aan (deel)functies en de grote verscheidenheid aan inrichting en vormgeving van onbebouwde ruimten en gebouwde voorzieningen. Verandering en vernieuwing van de agrarische sector kan ook samengaan met herstel of versterking van de landschapsstructuur en ruimtelijke kwaliteiten, indien deze aspecten in voldoende mate betrokken worden in de ontwikkeling en uitvoering van bedrijfsplannen.

Het landschapsbeeld wijzigt zich voorts als gevolg van veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering. Afname van het graslandareaal en omschakeling naar andere teelten zoals sierteelt of tuinbouw zal leiden tot een verandering van het landschapsbeeld.

#### *Nieuwe landgoederen*

Initiatieven voor nieuwe landgoederen kunnen een landschappelijke meerwaarde genereren indien eisen worden gesteld aan de locatie, omvang en vormgeving van de gebouwen alsmede aan het ontwerp en het beheer van de buitenruimte. Indien dergelijke randvoorwaarden niet strikt worden gehanteerd ontstaat het risico van verrommeling en verstedelijking van het open landschap.

#### *Bossen en natuurgebieden*

Aanleg en inrichting van nieuwe natuur kan het landschapsbeeld zowel versterken als aantasten. Over het algemeen zal nieuwe natuur aansluiten bij het oorspronkelijke landschap. Met name aanleg van ecologische verbindingen in open gebieden, zal met de nodige zorgvuldigheid moeten plaats vinden, om de karakteristieke openheid niet te verstoren.

#### *Uitvoering landschapontwikkelingsplan (LOP)*

Het LOP is in november 2008 vastgesteld. Twee belangrijke componenten van het plan zijn de visie en het uitvoeringsprogramma. In de visie steunt op twee pilaren;

1. landschapkenmerken die karakteristiek voor Salland zijn (de kwaliteiten);
2. de ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het landschap.

De visie gaat uit van een levend landschap waar gewoond en gewerkt moet kunnen worden.

De landschapskenmerken vormen het kader, waarbinnen de ontwikkelingen zich kunnen afspelen.

Het uitvoeringsprogramma koppelt uitvoeringsprojecten aan deze visie. De projecten zijn gericht op behoud en herstel van de landschapskenmerken en dragen op die manier bij aan de versterking van het Sallandse landschap.

### **8.2.3 Conclusie**

Door verschillende ontwikkelingen is het landschapbeeld voortdurend aan verandering onderhevig. De veranderingen kunnen zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor het landschap. Zolang deze veranderingen passen in de eeuwenoude structuren van het landschap, hoeft dit niet tot negatieve gevolgen te leiden.

In het bestemmingsplan kunnen voorwaarden aan ontwikkelingen worden gekoppeld, die bijdragen aan het behoud van de landschapsstructuren en -kenmerken en daarmee aan het waardevolle Sallandse landschap.

## **8.3 Cultuurhistorie**

### **8.3.1 Huidige situatie**

De ligging ten opzichte van de IJssel is bepalend voor de cultuurhistorie in de gemeente Olst-Wijhe. Zo werd in de jaren '50 van de vorige eeuw de IJssellinie opgericht, als verdedigingslinie tegen de dreiging vanuit het oostblok. Daarnaast vormen de landgoederen (zoals 't Nijenhuis, Spijkerbosch, Hoenlo, de Haere, Wijnbergen, Zorgvliet, Ossebosch en Boxbergen) een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorie van het landschap. In het zandgebied bevinden zich daarnaast veel verspreide cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van hoeven, enken, lanen, houtwallen, zandpaden et cetera. In het rivierengebied staan diverse karakteristieke IJsselhoeven.

### **8.3.2 Ontwikkelingen**

Door diverse ontwikkelingen kunnen de cultuurhistorisch waardevolle patronen worden aangetast of worden versterkt. Omdat cultuurhistorische en landschappelijke waarden een nauwe samenhang hebben, wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 8.2.2.

Daarnaast spelen op historische landgoederen ontwikkelingen. Het behver en onderhoud van landgoederen is een kostbare aangelegenheid en kan niet meer alleen gefinancierd worden uit de oorspronkelijke inkomsten van landgoederen (pacht, houtoogst, e.d.). Landgoedeigenaren zijn op zoek naar nieuwe bronnen van inkomsten om het onderhoud van het landgoed te kunnen financieren. Nieuwe (neven)functies binnen de bestaande bebouwing en nieuwbouw kunnen hier mogelijkheden voor bieden.

De nieuwe functies kunnen door hun opbrengsten, bijdragen aan onderhoud en beheer van het landgoed, maar kunnen ook de cultuurhistorische kwaliteiten aantasten, als dit niet op een zorgvuldige wijze gebeurt.

### **8.3.3 Conclusie**

Het bestemmingsplan kan voorwaarden stellen aan ontwikkelingen, zodat waardevolle cultuurhistorische patronen behouden blijven. Ook kan het bestemmingsplan regels stellen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van landgoederen. Deze regels moeten zodanig zijn vormgegeven, dat ze ruimte laten voor (economische) ontwikkeling van het landgoed, maar tegelijkertijd de kwaliteiten ervan voldoende beschermen.

## **8.4 Archeologie**

### **8.4.1 Huidige situatie en waardering**

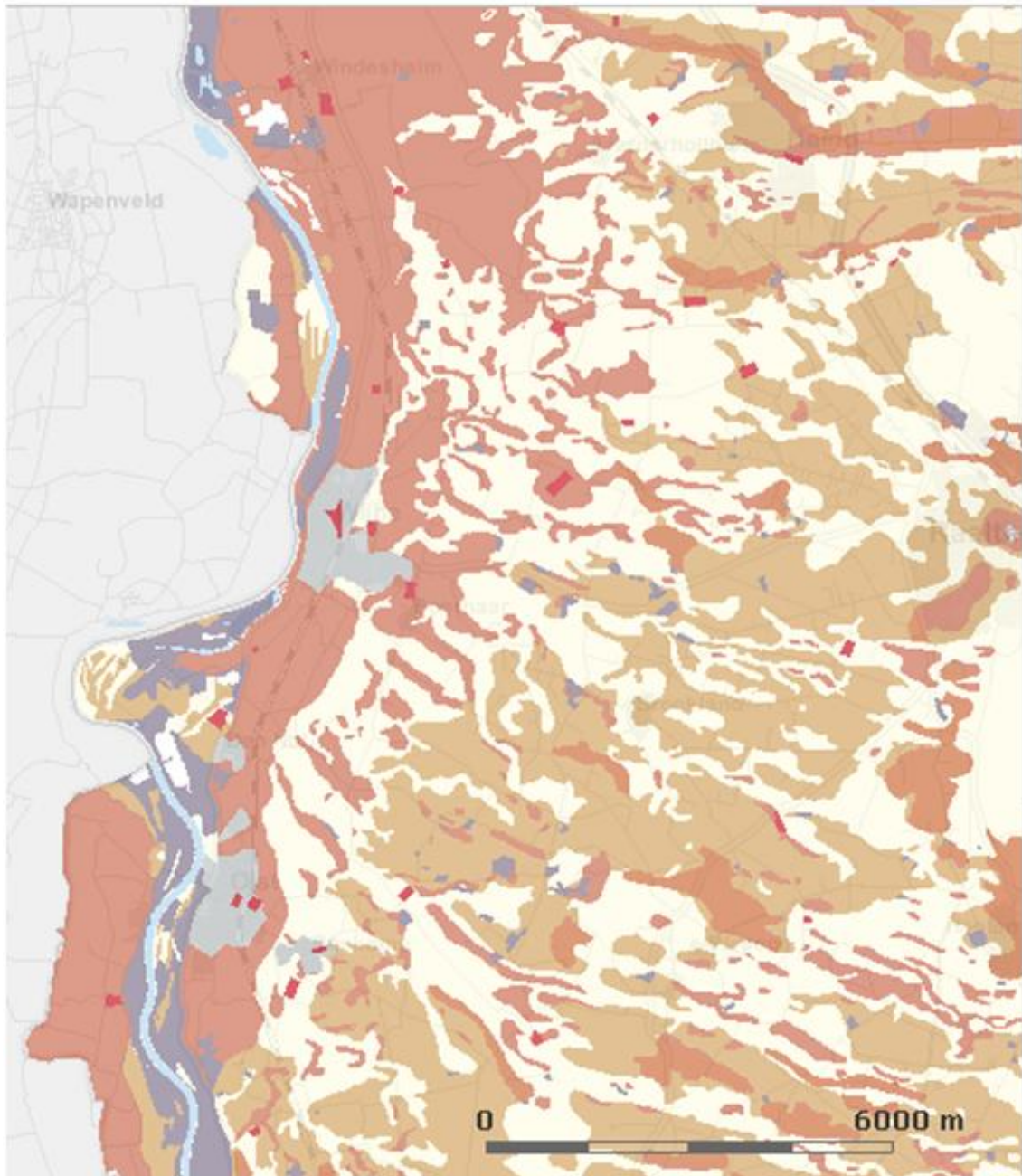
De gemeente Olst-Wijhe heeft haar archeologiebeleid op 4 oktober 2010 vastgesteld.

De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden (zie afbeelding 8.1). De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

- hoge archeologische verwachting;
- middelhoge archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

Uit het kaartbeeld blijkt dat het grootste deel van het buitengebied de archeologische verwachtingswaarden laag zijn.

In het plangebied komt een aantal actuele archeologische waarden voor. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden in archeologische waarden en essen (zie afbeelding 8.1). De essen zijn vanouds verblijfplaatsen die op zichzelf landschappelijke en cultuurhistorisch waardevol zijn. Daarnaast zijn het belangrijke vindplaatsen van archeologische vondsten.



Archeologische verwachtingskaart

- hoge verwachting
- middelhoge verwachting
- lage verwachting
- verstoord
- onbekend

Archeologische gebiedenkaart

- archeologisch gebied
- archeologisch gebied (es)

Afbeelding 8.1 Archeologische waarden en verwachtingswaarden

#### **8.4.2 Ontwikkelingen**

In het buitengebied vinden ontwikkelingen plaats die het bodemarchief kunnen aantasten. In feite betreft dit alle ontwikkelingen die de bodem dieper dan 50 cm beroeren. Voorbeelden zijn, diepploegen, aanleg van drainage of leidingen, graven van sloten of het realiseren van funderingen (dieper dan 50 cm) van gebouwen. Ook de aanleg van verhardingen en bebouwing kan het bodemarchief aantasten, omdat na realisatie niet, of tegen relatief hoge kosten, nog onderzoek gedaan kan worden naar het bodemarchief. In de praktijk blijkt overigens dat het gangbare agrarisch grondgebruik en -bewerking normaal plaats kan vinden, omdat deze niet dieper dan 50 cm plaatsvindt.

#### **8.4.3 Conclusie**

Om tot een goede afweging te komen tussen het toelaten van ontwikkelingen en behoud van het archeologisch bodemarchief, zullen bepaalde ontwikkelingen die het bodemarchief kunnen schaden, aan een andere afweging worden onderworpen (zie ook paragraaf 4.4.3).

### **8.5 Conclusie**

Op het gebied van landschap, cultuurhistorie en archeologie kent het plangebied vele kwaliteiten. Deze dienen enerzijds behouden en versterkt te worden, anderzijds moeten ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk blijven. Het bestemmingsplan zal daarom voor ontwikkelingen die genoemde kwaliteiten kunnen aantasten, een afwegingsmogelijkheid moeten bieden en randvoorwaarden moeten stellen, zodat een goede balans ontstaat tussen behoud en ontwikkeling.

## Hoofdstuk 9 Ecologie

### 9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven. Het betreft een bureaustudie op basis van bestaande gegevens. Aangegeven is waaraan eventuele toekomstige ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

### 9.2 Toetsingskader en normstelling

#### Beleid

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)

De Nota Ruimte geeft het beleidskader aan voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

#### Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur- en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

#### **Nesten die het hele jaar door zijn beschermd**

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

#### **Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd**

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

#### **Natuurbeschermingswet 1998**

Voor de gebiedsbescherming vormt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) het juridisch kader. Onderzocht moet worden of de ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied). De Nb-wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.



#### Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Onderzocht moet worden of het bestemmingsplan gevolgen heeft voor de aangewezen gebieden (verslechtering- of verstoringstoets). Voor nieuwe bestemmingsplannen die significante gevolgen voor het betrokken gebied kunnen hebben, moet een 'passende beoordeling' worden gemaakt van de gevolgen die het plan voor het gebied kan hebben. Een dergelijke beoordeling kan achterwege blijven, indien reeds eerder een relevante beoordeling is gemaakt, het bestemmingsplan een 'herhaling' of 'voortzetting' van een vroeger plan is en een nieuwe beoordeling geen nieuwe gegevens en inzichten zou opleveren. Indien uit de 'passende beoordeling' blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet kunnen worden ontzien, zal aan het bestemmingsplan - vanwege de Natuurbeschermingswet 1998 - goedkeuring worden onthouden. Dit tenzij uit de beoordeling blijkt dat er geen alternatieven zijn en er voor het project dwingende redenen bestaan van groot openbaar belang, daaronder begrepen redenen van sociale of economische aard<sup>2</sup>.

#### Beschermde natuurmonumenten

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten handelingen te (doen) verrichten, die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon, het landschap, de natuurwetenschappelijke waarde, de dieren en de planten in deze gebieden. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt nagegaan of de Nb-wet de uitvoering van het plan in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het plan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning zal worden verkregen.

### 9.3 Huidige natuurwaarden

Natuurwaarden zijn vaak gebonden aan de verschillende landschappen. Veel natuurwaarden komen voor in de grote bos- en landgoederengebieden. In het kleinschalige agrarische cultuurlandschap zijn veel verspreide bosjes en landschapselementen aanwezig met hoge natuurwaarden.

### 9.4 Toetsing

#### Gebiedsbescherming

##### Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

In het plangebied liggen verschillende gebieden die deel uitmaken van de PEHS. Het gaat deels om bestaande natuur en deels om nog te realiseren natuur, zoals in afbeelding 3.1 is te zien.

#### Natuurbeschermingswetgebieden

In het plangebied ligt het beschermd natuurmonument IJsseluiterwaarden (zie afbeelding 3.2). In het plangebied ligt daarnaast een deel van het Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebied Uiterwaarden IJssel. In de omgeving van het plangebied liggen nog enkele Habitatrichtlijn- en/of Vogelrichtlijngebieden; Boetelerveld, Sallandse heuvelrug, Vecht- en Beneden-Reggegebied en Veluwe (zie afbeelding 3.3 en 3.4).

### Soortenbescherming

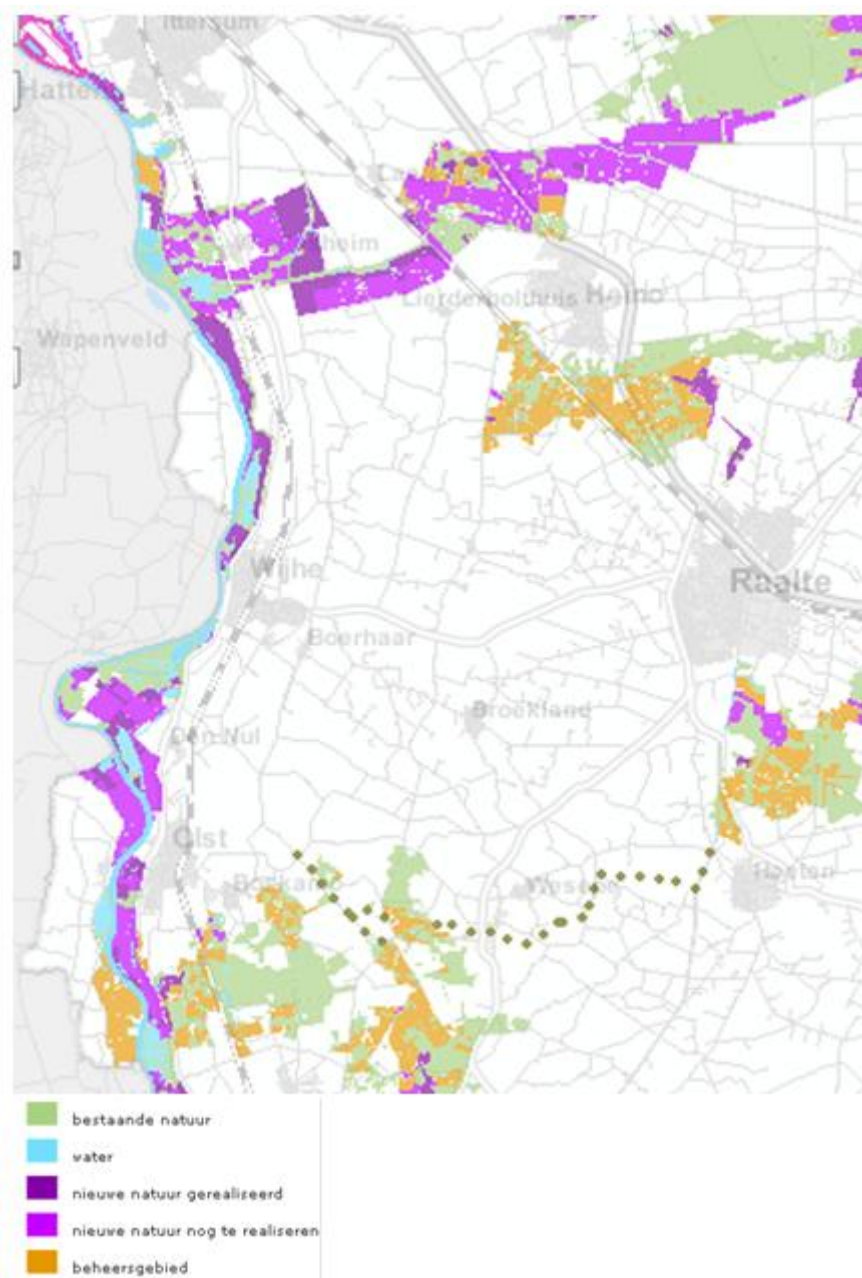
De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, [www.ravon.nl](http://www.ravon.nl), FLORON, 2002, de Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen, en [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl)) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

### Planten

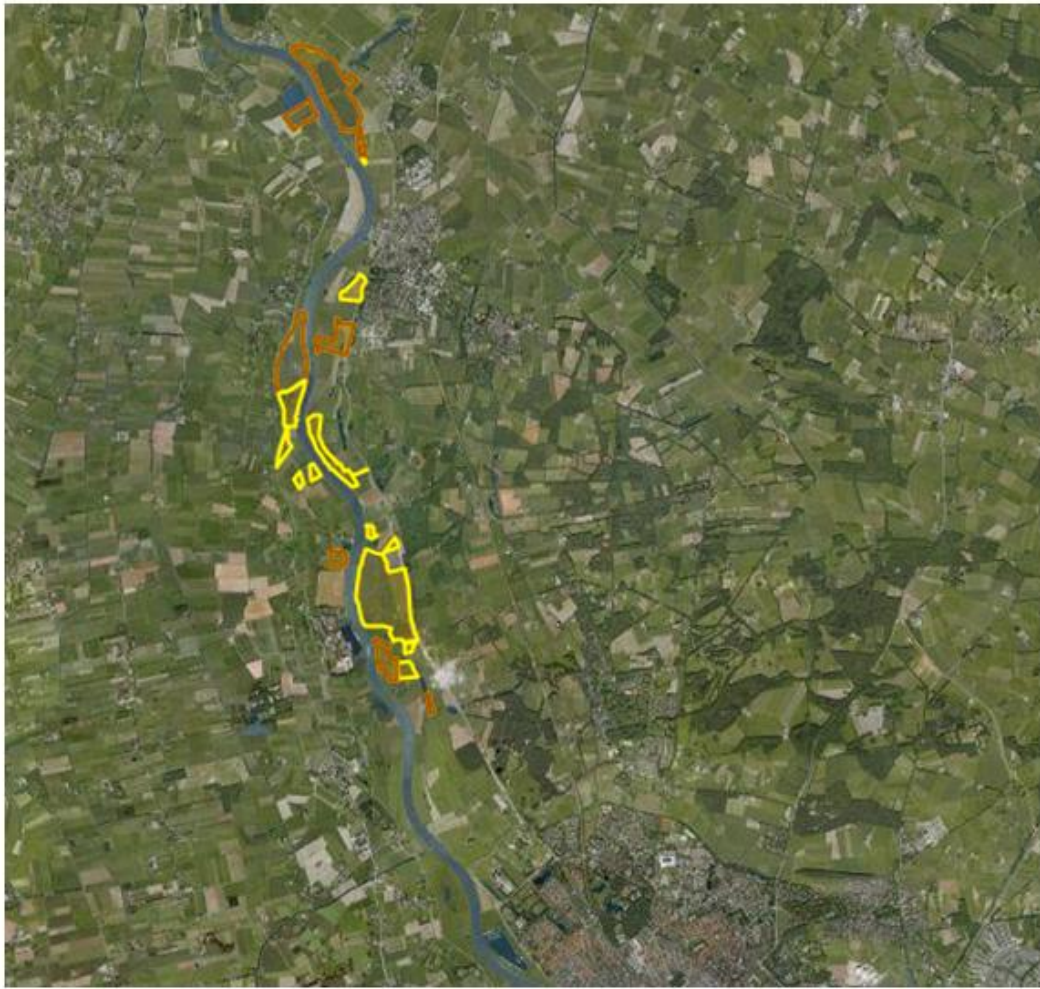
Mogelijk heeft de licht beschermde brede wespenorchis groeiplaatsen tussen de laanbeplanting, in de bermen en/of in groenstroken binnen het plangebied. Groeiplaatsen van de licht beschermde zwanenbloem zijn naar verwachting in de sloten aanwezig. Het ruige plantsoen in het plangebied biedt mogelijk groeiplaatsen aan de beschermde grote kaardenbol.

Op de landgoederen en/of natuurgebieden in het plangebied komen zwaarder beschermde en meer bijzondere soorten voor. In de vochtige graslandvegetaties komen soorten als addertong, dotterbloem, pinksterbloem, moerasviooltje en grote keverorchis (Rode Lijstsoort) voor. De schralere graslandvegetaties worden gekenmerkt door gestreepte witbol, bosaardbei (Rode Lijstsoort), schapenzuring en gewone veldbies. Langs watergangen worden soorten als holpijp, cyperzegge, gele lis, waterzuring, echte valeriaan en moeraswalstro aangetroffen. In de watergangen en poelen komen grote lisdodde, grote waterweegbree en cyperzegge voor. Op de zandgronden worden met name struik- en dopheide aangetroffen.

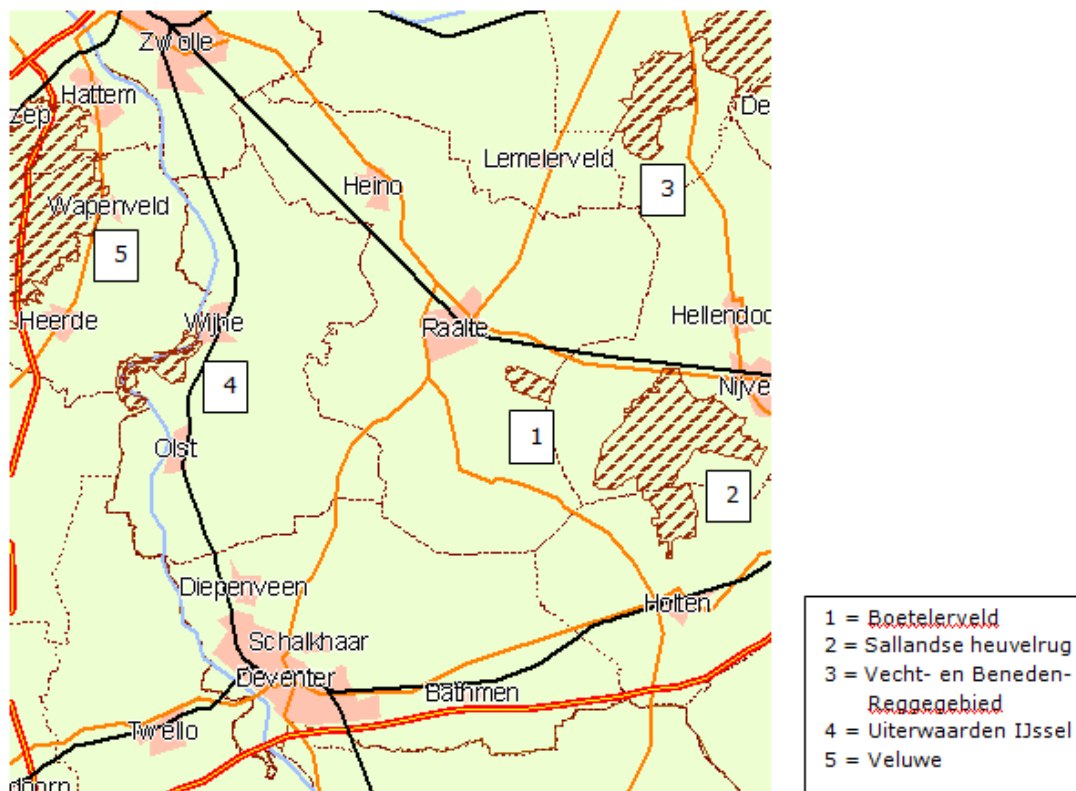
In de delen van het plangebied nabij de IJssel komen eveneens beschermde en bijzondere soorten voor. Vooral oude, licht zavelige, steile dijken die jaarlijks gemaaid worden, bevatten op een aantal plaatsen zeer bloemrijke graslanden met zeldzame stroomdalsoorten. Een van de in dit opzicht beste dijktrajecten is het gedeelte tussen Olst en Deventer, met onder meer moeslook, bevertjes, karwijvarkenskervel, kleine pimpernel, gewone agrimonie, veldsalie, kleine ruit, duifkruid (allen Rode Lijstsoorten) en weidegeelster. Deze laatste is in ons land vrijwel beperkt tot het IJsseldal, waar ze trouwens ook is aan te treffen in tamelijk zwaar bemeste graslanden. Een andere zeldzame soort op dijken in het IJsseldal is de distelbremraap (Rode Lijstsoort), vooral in de omgeving van Deventer.



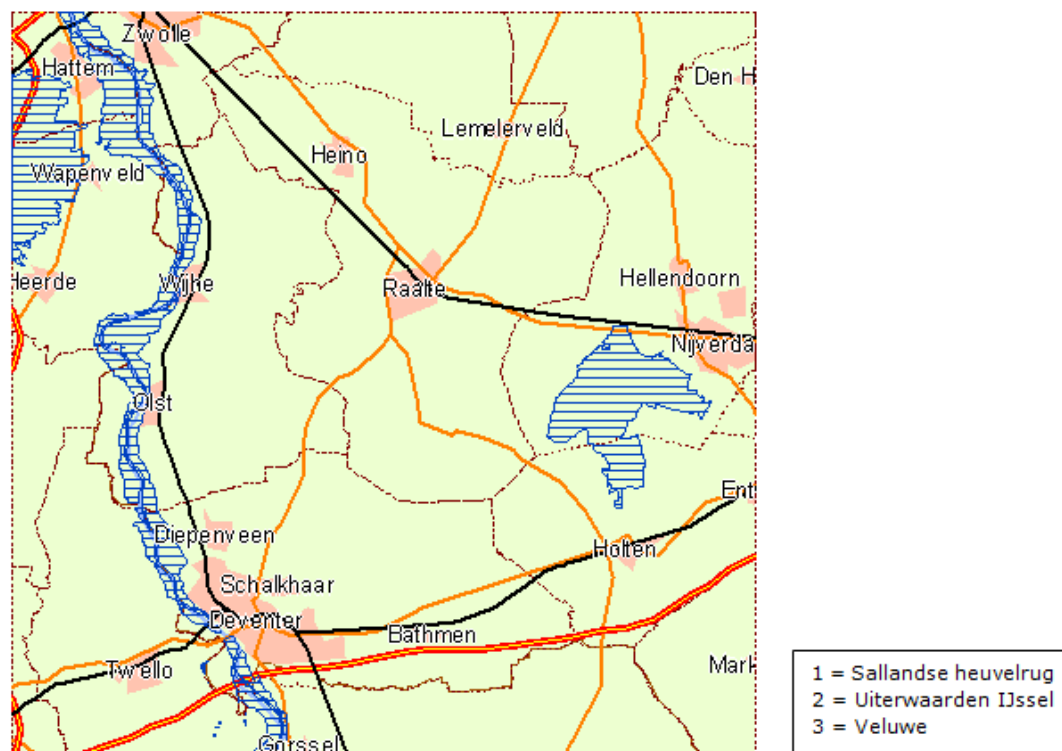
Figuur 9.1 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur  
(bron: Provincie Overijssel, Omgevingsvisie Overijssel)



Afbeelding 9.2 Beschermd Natuurmonument IJsseluiterswaarden  
(bron: Gebiedendatabase Ministerie van LNV)



Afbeelding 9.3 Habitatrictlijngebieden (bron: Natuurloket)



Afbeelding 9.4 Vogelrichtlijngebieden (bron: Natuurloket)

### Vogels

In het plangebied broeden naar verwachting verschillende vogelsoorten van bos, water en tuin. Met name de landgoedbossen en erfbeplantingen zijn erg belangrijk voor de vogels. In de bossen komen soorten voor als boompieper, geelgors en gekraagde roodstaart. In het plangebied komen ook diverse uilen en roofvogels voor, waaronder bosuil, kerkuil, boomvalk, sperwer, havik en buizerd. De site van waarneming.nl laat ook waarnemingen zien van: boomklever, boomkruiper, boerenzwaluw, huiszwaluw en tjiftjaf.

De uiterwaarden van de IJssel zijn een belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden (porseleinhoen, kwartelkoning) en drijvende waterplantenvegetaties (zwarte stern). En zijn daarnaast van enig belang voor soorten van bosrijke watergebieden met voldoende vis (aalscholver, ijsvogel). Ook is het gebied belangrijk als rust- en foerageergebied voor aalscholver, kleine zwaan, wilde zwaan, kolgans, smient, slobbeend, tafeleend, nonnetje, grote zaagbek, meerkoet, Kievit, grutto en van belang voor fuut, kleine zilverreiger, lepelaar, grauwe gans, krakeend, wintertaling, wilde eend, pijlstaart, kuifeend, visarend, slechtvalk, scholekster en tureluur. Bij Wijhe broeden lepelaars. Voor de wilde zwaan, kolgans, Kievit en de grutto is het één van de belangrijkste gebieden in Nederland.

### Zoogdieren

In het plangebied zijn naar verwachting algemene, licht beschermde soorten als egel, mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, konijn, haas, vos en ree aanwezig. Tevens zijn waarnemingen (waarneming.nl) bekend van de beschermde steenmarter.

In het plangebied komen tevens vleermuizen voor. Te verwachten soorten in het gebied zijn laatvlieger en kleine dwergvleermuis. De vleermuizen gebruiken bebouwing en oudere bomen als vaste verblijfplaatsen. De groenstructuren in het plangebied kunnen tevens onderdeel zijn van vaste vliegroutes en foerageergebieden.

### Amfibieën

Algemene, licht beschermde amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen naar verwachting voor in het hele plangebied. Deze soorten leven in de watergangen en poelen in het plangebied en gebruiken het plangebied (bebouwing, tuinen, bos- en heidelandschappen etc.) als schuilgelegenheid en winterverblijfplaats.

In het plangebied is de zwaar beschermde kamsalamander waargenomen ([www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)). Deze soort heeft een voorkeur voor kleinschalige landschappen met bospercelen, heggen en struwelen. De voortplantingsbiotoop bestaat voornamelijk uit matig voedselrijke tot voedselrijke, stilstaande wateren met een goed ontwikkelde onderwater vegetatie. Veel vindplaatsen zijn beek- of rivierbegeleidend, zoals langs de IJssel.

Waar hooggelegen uiterwaarden grenzen aan oude strangen en kolken of voorzien zijn van poelen, vinden soorten als kamsalamander, knoflookpad en rugstreeppad een geschikt leefgebied. De kamsalamander is langs de IJssel beperkt tot een aantal hogere uiterwaarden. De knoflookpad is eveneens zeldzaam in het IJsseldal. Ze overwintert in akkers en stuifzandkoppen van oude rivierduinen. De rugstreeppad is een pioniersoort, die te vinden is op allerlei zandige oevers langs de rivier.

### Reptielen

Mogelijk komt in het plangebied de levendbarende hagedis voor. Deze soort leeft bij voorkeur op enigszins vochtige heide of heide met vennen en in structuurrijke weg- en spoorbermen en ruigten.



## Vissen

In het plangebied komen naar verwachting de kleine en grote modderkruiper, rivierdonderpad en bittervoorn voor. Nevengeulen en strangen van de IJssel herbergen veel vissoorten, zoals zwaar beschermde bittervoorn en rivierdonderpad, die hier paaien en opgroeien. De zwaar beschermde grote modderkruiper kan worden aangetroffen in stilstaande of langzaam stromende wateren, zoals sloten, vennen, plassen en meanders. De matig beschermde kleine modderkruiper komt in een groot aantal watertypen voor, zoals sloten, beekjes en meren.

## Insecten

Met name in de natuurgebieden, zijn het bloemrijk grasland, struwelen en bosschages van bijzonder belang voor insecten, waaronder minder algemene tot zeldzame (nacht)vlinder- en loopkeversoorten, zoals de aardbeivlinder (Rode Lijst), kleine ijsvogelvlinder (Rode Lijst), lederloopkever en slakkenroofkever.

Tabel 9.1 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

|   |                |                       |  |
|---|----------------|-----------------------|--|
| <b>vrijstellingsregeling</b><br><b>Efw.</b> | <b>tabel 1</b> |                       | brede wespenorchis, zwanenbloem en grote kaardenbol<br><br>egel, mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, konijn, haas, vos en ree<br><br>bruine kikker, middelste groene kikker, gewone pad en kleine watersalamander |
| <b>ontheffingsregeling</b><br><b>Efw.</b>   | <b>tabel 2</b> |                       | grote keverorchis<br>steenmarter<br>kleine modderkruiper, rivierdonderpad  |
|   | <b>tabel 3</b> | <b>bijlage 1 AMvB</b> | grote modderkruiper*, bittervoorn*   |
|   |                | <b>bijlage IV HR</b>  | alle vleermuizen (laatvlieger*)<br>kamsalamander*, rugstreppad*, knoflookpad*  |
|   | <b>vogels</b>  | <b>cat. 1 t/m 4</b>   | boomvalk*, buizerd, havik, kerkuil* en sperwer   |
|   |                | <b>cat. 5</b>         | boerenwaluw*, boomklever, boomkruiper, bosuil, gekraagde roodstaart en huiswaluw*  |

\* Rode Lijstsoorten |

## Verwachte ontwikkelingen

De belangrijkste ontwikkelingen die in het kader van dit bestemmingsplan kunnen worden verwacht met betrekking tot natuur, betreffen de verdere realisering van de EHS en agrarische ontwikkelingen, zoals ontwikkelingen die zich in het kader van het reconstructiebeleid voordoen, maar ook de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor vrijkomende agrarische bebouwing, rood-voor-rood en dergelijke.

## Toetsing

### Gebiedsbescherming

De gerealiseerde delen van de EHS worden als Natuur bestemd. Nieuw te realiseren natuur wordt via een nadere afweging mogelijk gemaakt.

Overige ontwikkelingen die zich in het plangebied voordoen, mogen de bestaande natuur niet aantasten en de nieuw te realiseren natuur niet onmogelijk maken.

Uit het planMER (Arcadis, december 2009) blijkt dat er zich, als gevolg van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, geen significante effecten op Natuurbeschermingswetgebieden te verwachten zijn. Een passende beoordeling is derhalve niet nodig.

#### Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard en maakt gebruikelijke agrarische activiteiten mogelijk. Er wordt bijvoorbeeld geen ruimte geboden voor grootschalige nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen in het agrarische grondgebruik die ten koste gaan van de instandhouding van soorten. Formeel dient voor alle werkzaamheden (bijvoorbeeld slootdemping, nieuwe agrarische bebouwing) door de initiatiefnemer te worden bezien of ontheffing moet worden aangevraagd op grond van de Ffw. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft, hangt af van de situatie ter plaatse en dient direct voorafgaand aan de ingreep te worden vastgesteld. Bij deze toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1 soorten waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw geldt.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Hiervoor is geen standaardperiode, het gaat erom of er een broedgeval is. Verstoring van broedende vogels is verboden. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. Deze soorten staan vermeld in categorie 1 t/m 4 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Indien de werkzaamheden effect hebben op deze soorten is een ontheffing nodig. Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn<sup>3</sup>. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. Voor deze soorten<sup>4</sup> is geen ontheffing nodig, indien werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden of maatregelen zijn getroffen om te voorkomen dat deze soorten zich vestigen tijdens het broedseizoen. Buiten het broedseizoen mag van deze soorten het nest worden verplaatst of verwijderd.
- Mogelijk zijn kleine modderkruiper, grote keverorchis, steenmarter (alleen tabel 2), grote modderkruiper, bittervoorn (beide tabel 3, bijlage 1 AMvB), vleermuizen, kamsalamander, knoflookpad, rugstreeppad (alleen tabel 3, bijlage IV HR) en vogels met een vaste nestplaats binnen toekomstige ontwikkelingslocaties aanwezig. Indien voorafgaand aan een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling aan de hand van veldonderzoek vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van deze soorten worden vastgesteld en aangetast worden door deze ontwikkeling, dan dient overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen.
- De rivierdonderpad komt alleen buitendijks voor, hier worden geen toekomstige ontwikkelingen voorzien.

Ter behoud van de ecologische kwaliteiten in het gebied zijn de volgende sectorale beleidslijnen relevant:

- behoud en bescherming en verbetering van de bestaande natuurgebieden en gebieden met natuurwaarden;
- behoud van de bijzondere biotopen voor planten, weidevogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en overige soorten;



- behoud van de goede waterkwaliteit en de afwisselende biotopen is essentieel voor behoud van verschillende soortengroepen (zwaar beschermde soorten) als zoogdieren, vogels, vissen, amfibieën en planten;
- realiseren van de EHS en het op onderdelen versterken hiervan met een accent op 'natte onderdelen' en op verbetering van de ruimtelijke samenhang en de milieukwaliteit;
- het verbinden van de verschillende gebieden (ook omliggende gebieden in andere gemeenten) vergroot de biodiversiteit.

## **9.5 Conclusie**

Met inachtneming van het bovenstaande (bouwstenen voor beleid) en de voorwaarden (onder gebieds- en soortenbescherming) bij toetsing van toekomstige ontwikkelingen, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de beschermde natuurgebieden en aangewezen habitattypen en -soorten binnen het plangebied.



## Hoofdstuk 10 Landbouw

### 10.1 Inleiding

Het totale grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe bedraagt ongeveer 11.838 ha. In 2003 was bijna 10.000 ha hiervan in agrarisch gebruik en 907 ha als natuur- en bosgebied. Een groot deel van deze landbouwgronden wordt gebruikt als weiland.

Om een goed beeld te krijgen van de agrarische sector is een agrarische enquête uitgezet. De enquête is toegezonden aan de adressen waar een milieuvergunning of melding voor een agrarisch bedrijf van toepassing is. In de enquête is onder meer gevraagd naar de huidige bedrijfsomvang en toekomstplannen. Ook is de mogelijkheid gegeven om een schetsje van een gewenst bouwblok mee te sturen. Van deze mogelijkheid is door veel bedrijven gebruikgemaakt. De enquêtes zijn gebruikt om de bedrijfsomvang in Nge's (Nederlandse grootte-eenheid) te berekenen en aan de hand daarvan de bouwblokgrrootte toe te kennen (zie ook de beleidsuitgangspunten).

Er zijn rond de 460 enquêtes verstuurd, waarvan op ongeveer driekwart een reactie is gekomen. De hierna volgende gegevens zijn gebaseerd op deze ingediende enquêtes: niet alle bedrijven hebben gereageerd en een aantal agrarische bouwblokken is ambtshalve of naar aanleiding van de inloopbijeenkomsten en consultatieronde alsnog opgenomen of gewijzigd.

Om te voorkomen dat de enquêtegegevens verouderd zouden zijn, is in 2010 de mogelijkheid aan ondernemers geboden om in individuele gesprekken hun huidige situatie en toekomstplannen nader toe te lichten en desgewenst te actualiseren. Hiervan is op grote schaal gebruik gemaakt. De informatie die deze overlegronde heeft opgeleverd, is gelijktijdig met de inspraakprocedure verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

### 10.2 Huidige situatie

#### Type agrarische bedrijven

Rond de 70-75% van de agrarische bedrijven in de gemeente bestaat uit melkrundveehouderijen. De intensieve veehouderij en de paardenhouderij vertegenwoordigen beide rond de 10% van de bedrijven. De overige bedrijven zijn een aantal akkerbouwbedrijven, schapen- en/of geitenhouderijen, tuinbouwbedrijven en boomkwekerijen. Daarnaast komen veel kleine, hobbymatige bedrijfjes voor. Dit zijn afbouwende bedrijven of (opstartende) kleinere bedrijven. Opvallend is de toename van het aantal paarden en kleine (vaak hobbymatige) paardenhouderijen.

Binnen de gemeente zijn nog relatief veel kleine agrarische bedrijven aanwezig (10-40 Nge). Het betreft hier veelal afbouwende bedrijven. Daarnaast heeft ruim 40% van de agrarische bedrijven een omvang van meer dan 70 Nge, dit zijn in principe de bedrijven die nu voldoende omvang hebben om op de langere termijn te kunnen blijven voortbestaan. Deze bedrijven hebben voor het overgrote deel ook aangegeven uit te willen breiden in de toekomst. Overigens is dit door onder andere milieuwetgeving of de ligging van het bedrijf (in de lintbebouwing, of naast een burgerwoning) niet altijd mogelijk.

De intensieve veehouderijen zijn over het algemeen ook allemaal grote bedrijven. De kleinere bedrijven zitten vooral in de categorieën paardenhouderij, de boomkwekerijen en schapen- en/of geitenhouderijen.

### **Nevenactiviteiten**

Een landelijke trend is dat agrariërs in toenemende mate andere (niet-agrarische) activiteiten gaan ontplooiën; mede als gevolg van marktontwikkelingen en milieuregelgeving. De mogelijkheden een aanvullend inkomen te verwerven, liggen binnen de landbouw zelf zoals het zelf bereiden en verkopen van kaas en andere zuivelproducten. Daarnaast kunnen agrariërs bijvoorbeeld recreatie en toerisme combineren met hun bedrijf.

Uit de enquête blijkt dat in de gemeente Olst-Wijhe op diverse agrarische bedrijven nevenactiviteiten worden uitgeoefend. De meeste agrarische bedrijven richten zich met nevenactiviteiten op de meer traditionele aspecten, zoals bed & breakfast, verhuur van vakantiewoning(en), loonactiviteiten of caravanstalling (vaak in stallen). Ook zijn er zorgboerderijen en kinderopvang aanwezig op agrarische bedrijven in het buitengebied.

## **10.3 Ontwikkelingen**

Allerlei macro-economische en maatschappelijke ontwikkelingen zullen een doorwerking hebben in de landbouwsector en het plangebied. Deze ontwikkelingen zouden kunnen leiden tot het verminderen van het aantal bedrijven, de toename van de productie per bedrijf en de omschakeling naar andere bedrijfstypen.

### **Vermindering aantal bedrijven**

De extra investering die het landbouwmilieubeleid met zich meebrengt, kan leiden tot een afname van het aantal agrarische bedrijven. Ook de ongunstige opvolgingssituatie in de landbouw, schaalvergroting van bedrijven en het beslag op de grond voor niet-agrarische doeleinden, zoals natuurontwikkeling, woningbouw, industrie, sport en recreatie, dragen bij aan de afname van het aantal bedrijven.

### **Toename productie per bedrijf**

De gemiddelde productieomvang (in Nge's) zal naar verwachting toenemen. Deze toename is zowel een gevolg van het verdwijnen van de kleinere bedrijven als van de toename van de productieomvang op de blijvende bedrijven

### Omschakeling bedrijfstypen

In het verleden zijn structuurveranderingen en verminderde bedrijfsresultaten voor een belangrijk deel opgevangen door een gedeeltelijke omschakeling naar intensieve veehouderij of een vorm van vleesveehouderij (rundvee of schapen). Deze sectoren bieden echter steeds minder perspectieven. Bovendien wordt een omschakeling in veel gevallen bemoeilijkt door de verscherpte milieuregelgeving. Een gedeeltelijke omschakeling naar intensieve veehouderij en vleesveehouderij is dan ook bijna geen reëel perspectief meer, specialisatie is hierbij een noodzaak. Voor een aantal bedrijven is een (gedeeltelijke) omschakeling naar productierichtingen met geen of slechts een lichte vorm van marktordering een perspectief, zoals de vollegrondsgroenteteelt, de teelt van een aantal nieuwe gewassen (bepaalde oliehoudende gewassen, hennep) of de aanleg van productiebos. Daarnaast bestaan regelingen voor tijdelijke en meer permanente braakligging. Ook voor wat betreft het beheer van natuur en landschap door de landbouw en het stimuleren van biologisch en ecologische landbouwvormen zal het beleid worden geïntensiveerd.

### Nieuwe eisen

Op het gebied van milieu en dierenwelzijn worden steeds nieuwe en zwaardere eisen gesteld. De agrariërs die hun bedrijf voort zetten, zullen aan deze eisen moeten voldoen. Dat betekent dat agrariërs moeten blijven investeren. Bovendien betekent dit vaak dat hiervoor meer ruimte nodig is (bijvoorbeeld voor stalsystemen voor de vereiste ruimte per dier).

Ook stellen gemeente en provincie eisen aan de kwaliteit van het landschap bij nieuwe ontwikkelingen. Extra ontwikkelingsruimte dient gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering van de leefomgeving. Dit kan door een vereiste van land- schappelijke inpassing of door eisen te stellen aan de inrichting van het erf.

### Toekomstplannen

Specifiek voor Olst-Wijhe is door de meeste respondenten van enquête en individueel overleg aangegeven wat hun toekomstplannen zijn. Het overgrote deel wil verder uitbreiden in de toekomst. Overigens is het de vraag of al deze bedrijven kunnen uitbreiden. Een deel zal dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet kunnen (ligging nabij burgerwoningen). Een klein deel denkt erover om over te schakelen naar een andere bedrijfstak binnen de landbouw, een nevenactiviteit verder uit te bouwen (vooral recreatie wordt genoemd) of denkt aan afbouwen en stoppen (eventueel in combinatie met de rood-voor-roodregeling).

## 10.4 Conclusie

In het bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de ontwikkelingen in de landbouw. Enerzijds moeten agrarische bedrijven voldoende ontwikkelings- mogelijkheden worden geboden, om te kunnen voldoen aan de eisen die markt en maatschappij aan een modern landbouwbedrijf stellen, zoals modernisering, schaalvergroting, verbreding en anderzijds om te kunnen voldoen aan eisen van dierenwelzijn en milieu.

Bedrijfstakken als intensieve veehouderij, glastuinbouw, fruit- en sierteelt stellen specifieke eisen aan hun omgeving. Gezien de kwaliteiten van het buitengebied, worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijfstakken gekoppeld aan een zonering en nadere afwegingsmechanismen (zie hoofdstuk 5).

Daarnaast zal het bestemmingsplan een antwoord moeten geven op de trend van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.



## Hoofdstuk 11 Recreatie

### 11.1 Inleiding

Door de ligging nabij stedelijke gebieden, het karakteristieke rivierenlandschap bij de IJssel en het afwisselende landschap met open weidegebieden, en kleinschalige gebieden met onder meer de landgoederen en karakteristieke bebouwing wordt er veel gerecreëerd in het buitengebied van Olst-Wijhe. Deze paragraaf gaat in op de recreatieve voorzieningen in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. Onderscheid kan worden gemaakt in verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen.

### 11.2 Huidige situatie

#### Verblijfsrecreatie

In de gemeente Olst-Wijhe is een grote verblijfsrecreatief park aanwezig: Summercamp Heino. Daarnaast zijn er in het buitengebied diverse (mini)campings aanwezig. Ook wordt er op diverse plaatsen 'bed & breakfast' en 'boerderijkamers' aangeboden.

#### Dagrecreatie

Het plangebied kent verder geen grote intensief gebruikte recreatieve attracties. De gemeente Olst-Wijhe kent enkel een aantal kleinere dagrecreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sport- en spelactiviteiten.

Door het plangebied loopt verder een aantal wandel-, kano- en fietsroutes. De wegen en paden lenen zich verder prima voor 'spontane' routes en rondjes.

Voor beide vormen van recreatie geldt dat het aantrekkelijke landschap het belangrijkste "kapitaal" van de recreatieondernemer is. Als dat wordt aangetast, verliest het gebied een belangrijk deel van haar aantrekkelijkheid voor de recreant.

### 11.3 Ontwikkelingen

De vraag naar recreatiemogelijkheden in het buitengebied groeit nog steeds. De groei is niet zozeer kwantitatief, maar kwalitatief en gericht op een grotere verscheidenheid in het aanbod. Met name de mogelijkheden die verbrede landbouw biedt, is een goed voorbeeld van inspelen op de vraag naar diversiteit in het aanbod.

De vraag naar kwaliteit hangt overigens nauw samen met een groter ruimtebeslag. Met name in de verblijfsrecreatie is dat duidelijk zichtbaar; de eisen die de moderne recreant stelt aan verblijfsrecreatieve voorzieningen worden hoger, wat terug te zien is in grotere oppervlakten voor recreatiewoningen, kampeerplaatsen e.d.

Een verdere intensivering van de recreatie kan landschappelijke aantasting tot gevolg hebben. Dit speelt met name als bebouwing niet goed wordt ingepast of als door ontwikkelingen de recreatiedruk op bepaalde gebieden te groot wordt.

#### **11.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan moet mogelijkheden bieden voor vergroting van de kwaliteit en diversiteit in het aanbod aan recreatieve voorzieningen. Dit kan door bestaande recreatiebedrijven meer mogelijkheden te bieden en door nieuwe mogelijkheden te creëren bij niet-recreatiebedrijven (verbrede landbouw, recreatie bij voormalige agrarische bedrijven en landgoederen en dergelijke)

Tegelijkertijd zal het bestemmingsplan regels moeten stellen aan recreatieve ontwikkelingen om zorg te dragen voor behoud van het aantrekkelijke recreatielandschap. Tussen ontwikkelingen en behoud moet het bestemmingsplan de juiste balans vinden.



# Hoofdstuk 12 Verkeer, infrastructuur en verkeerslawaaï

## 12.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige verkeerssituatie globaal beschreven. Daarnaast is aandacht geschonken aan het toetsingskader en de normstelling en aan ontwikkelingen die op het gebied van verkeer en infrastructuur in het plangebied te verwachten zijn.

## 12.2 Verkeer en infrastructuur

### 12.2.1 Huidige verkeersontsluiting en infrastructuur

Het plangebied wordt doorsneden door enkele doorgaande wegen. De N756 (Raalterweg) is de belangrijkste oost-westverbinding. De noord-zuidverbinding wordt gevormd door de N337 (Rijksstraatweg) die loopt van Zwolle naar Deventer.

Eveneens zijn er diverse lokale wegen, ontsluitingswegen en zandpaden in het buitengebied van Olst-Wijhe aanwezig. Daarnaast liggen er enkele voet- en fietspaden in het buitengebied. Door de gemeente loopt de spoorlijn Zwolle-Deventer. Binnen de gemeente hebben de kernen Olst en Wijhe beiden een intercitystation.

### 12.2.2 Nutsvoorzieningen

In het buitengebied van Olst-Wijhe komen diverse nutsvoorzieningen voor. Door het plangebied lopen onder meer een aardgastransportleiding en een hoogspanningsleiding. Ook is er een straalpad aanwezig.

Binnen het plangebied ligt een aantal hogedruk aardgastransportleidingen. Op de relatie tussen deze leidingen en dit bestemmingsplan is in de paragraaf externe veiligheid ingegaan. Deze leidingen zijn opgenomen op de verbeelding. Ook lopen door het plangebied twee 110 kV hoogspanningsverbindingen. Voor deze hoogspanningsverbindingen geldt een zakelijk rechtstrook van 22 m aan weerszijden. Daarnaast dient rondom de hoogspanningsverbinding rekening te worden gehouden met een magneetveldzone (de zogenaamde 0,4 microtesla zone) van 50 m aan weerszijden. Vanuit het rijk wordt aangeraden om binnen deze zone geen nieuwe functies waar kinderen van 0 tot 15 jaar langdurig kunnen verblijven, zoals wonen, scholen en kinderopvangvoorzieningen, te realiseren. Aangezien het bestemmingsplan consoliderend van aard is en niet (direct) voorziet in de ontwikkeling van dergelijke functies, vormen de hoogspanningsverbindingen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 12.2.3 Ontwikkelingen

Nieuwe ontwikkelingen zijn niet gepland.

In het plangebied komt een aantal onverharde wegen voor, die een landschappelijke of cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Door gebruikers bestaat de neiging deze wegen te verharderen met puin, zodat de bereikbaarheid van deze wegen gedurende het jaar kan worden verbeterd.

#### **12.2.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan houdt geen rekening met de aanleg van nieuwe infrastructuur.

Wel kan het bestemmingsplan bescherming bieden aan cultuurhistorisch waardevolle (onverharde) wegen. Deze wegen zijn bestemd als Verkeer - Onverhard. Verharding van deze wegen mag alleen plaats vinden nadat een afweging gevolgd door een bestemmingswijziging heeft plaats gevonden.

De binnen het plangebied aanwezige leidingen en hoogspanningsverbindingen worden opgenomen op de plankaart en in de regels, met aan weerszijden van de leidingen een belemmeringsstrook.

### **12.3 Verkeerslawaaï**

#### **12.3.1 Wet geluidhinder en normstelling**

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar geluidbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden. Op basis van het bepaalde in artikel 76, lid 3, kan dit onderzoek achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woning of andere geluidsgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

#### **12.3.2 Ontwikkelingen**

In de toekomst worden mogelijk nieuwe geluidgevoelige functies gerealiseerd, zoals bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven of 2e woningen in karakteristieke panden.

#### **12.3.3 Onderzoek en conclusie**

Aangezien het bestemmingsplan rehtens geen nieuwbouw van woningen toelaat, kan een akoestisch onderzoek daarom achterwege blijven. Ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuw en/of herbouw van woningen is, omdat de plaats en de situering niet bekend is, een oplossing gezocht in een bepaling die een koppeling legt tussen het bestemmingsplan en de Wet geluidhinder.

## Hoofdstuk 13 Milieu

### 13.1 Inleiding

Hoewel de ruimtelijke ordening en het milieubeleid zich met dezelfde omgeving bezig houden, is de wettelijke basis verschillend. Het belangrijkste kader voor het milieubeleid is de Wet milieubeheer. Voor de ruimtelijke ordening is dat de Wet op de ruimtelijke ordening. Echter, omdat beide beleidsvelden zich met dezelfde omgeving bezighouden mag van wederzijds negeren geen sprake zijn. Zowel op rijksniveau als op provinciaal en gemeentelijk niveau laat het omgevingsbeleid een integratie van de twee beleidsvelden zien (onder meer via de nieuwe omgevingsvergunning). Het bestemmingsplan mag ook geen belemmering zijn voor de uitvoering van het milieubeleid. Waar mogelijk versterkt het bestemmingsplan het instrumentarium uit het milieuspoor. Zo zijn in het bestemmingsplan de in het plangebied aanwezige hinderzones opgenomen, om te voorkomen dat vanuit het oogpunt van milieubeheer onaanvaardbare situaties ontstaan. Het bestemmingsplan kan niet in de plaats treden van milieubeleid. Het wettelijke kader is daar niet op toegesneden en het kan leiden tot een stelsel van dubbele of elkaar overlappende regelgeving. Hierdoor kan het milieubeleid op een hinderlijke wijze worden doorkruist, waardoor de rechtszekerheid wordt geschaad.

#### Milieuhygiënische uitvoerbaarheid

Op verschillende plaatsen in de planregels wordt gesteld dat geen medewerking wordt verleend aan een bepaald initiatief wanneer de "milieuhygiënische uitvoerbaarheid" niet is aangetoond. Dat wil zeggen dat de gemeente pas medewerking verleent aan de ruimtelijk relevante ontwikkeling als daardoor geen onaanvaardbare milieusituatie ontstaat.

De milieuhygiënische situatie wordt in een dergelijke situatie beoordeeld aan de hand van op dat moment van kracht zijnde regelgeving en de bestaande milieukwaliteit.

Om nu zoveel mogelijk inzicht te geven in milieuaspecten die bij de beoordeling van aanvragen en initiatieven een rol spelen, worden in deze paragraaf de belangrijkste milieuregelingen die met de ruimtelijke ordening samenhangen op een rij gezet. Dit biedt een goed overzicht van de doorwerking van het milieubeleid in het ruimtelijk beleid. Opgemerkt wordt dat ook reeds bij de behandeling van de beleidsuitgangspunten per sector het nodige is gezegd over de afstemming ruimtelijke ordening en milieubeleid.

Daarnaast komt de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieuregelgeving ook tot stand door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De regeling voorziet in de bundeling van verschillende vergunningen in één omgevingsvergunning. De inhoudelijke afstemming tussen deze gebundelde vergunningen is een verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

## 13.2 PlanMER

### Alternatieven en scenario's

Het voorliggende bestemmingsplan is planm.e.r.-plichtig, omdat het plan het kader vormt voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten. De planMER is opgenomen in een afzonderlijke document dat een bijlage vormt bij het bestemmingsplan. In de planMER is een aantal alternatieven onderzocht:

- referentiesituatie (huidige situatie + autonome ontwikkelingen);
- alternatief verspreiden LOG's;
- alternatief concentreren LOG's.

Daarnaast is een aantal scenario's onderzocht:

- scenario 20% groei van de veestapel in het buitengebied en scenario 0% groei;
- scenario rundvee en ammoniak (10% groei rundveebedrijven).

Voor alle relevante aspecten (natuur, geur, geluid, verkeer, luchtkwaliteit, landschap en cultuurhistorie, archeologie, bodem en water) zijn in de planMER de effecten beschreven en de alternatieven en scenario's met elkaar vergeleken.

### Resultaten

#### Natuur

Alle alternatieven leveren een verlaging op van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten opzichte van de huidige situatie en de referentiesituatie. Dit komt met name door de invoering van AMvB Huisvesting. Dit leidt vanuit Natura 2000 voor alle alternatieven tot een positieve beoordeling. Geringe wijzigingen in agrarische grondwaterwinningen zullen nauwelijks merkbaar zijn. Dat betekent dat er door het voorziene nieuwe bestemmingsplan geen effecten zijn te verwachten op de instandhoudingsdoelen voor habitat- en vogelrichtlijnsoorten. Dit geldt ook voor de EHS. Over het effect op soorten is op het niveau van dit bestemmingsplan nog niet veel te zeggen, omdat exacte bouwlocaties niet bekend zijn. Bij nadere concretisering van de plannen is het van belang een soorteninventarisatie uit te voeren.

#### Geur

De verschillen tussen de referentiesituatie en de twee alternatieven met 0% groei zijn zo klein dat deze niet te duiden zijn. Zowel de alternatieven als de scenario's met 20% groei zijn neutraal beoordeeld.

#### Geluid

In het merendeel van de LOGvisies liggen de nieuwvestigingslocaties minimaal op 100 meter van omliggende bouwblokken, buiten de hinderafstand van geur. Vanwege het beperkte aantal extra vrachtwagen- en personenverkeersbewegingen per dag over een relatief groot gebied is de toename van de geluidsbelasting door aan- en afrijdend verkeer beperkt. De alternatieven zijn wat geluidhinder betreft niet onderscheidend.

#### Verkeer

De alternatieven hebben zonder groei van de productieomvang (0%) geen effect op de verkeersafwikkeling of -veiligheid. Aangezien de groei van de productieomvang met 20% een relatief kleine toename betreft levert dit naar verwachting geen problemen op.

Als bedrijven verspreid zijn over het gebied, is het minder makkelijk om verkeersveiligheidsmaatregelen te nemen. Het alternatief Verspreiden is daardoor licht negatief beoordeeld.

#### Luchtkwaliteit

De achtergrondconcentratie voor fijn stof en stikstofdioxide ligt onder de grenswaarde. De 20% groei van IV-bedrijven in beide scenario's en de mogelijkheid tot nieuwvestiging van 16 bedrijven in de LOG's leiden tot relatief weinig extra emissie. Het transport van en naar de bedrijven heeft geen relevant effect op de luchtkwaliteit bij de verschillende alternatieven. Gezien de globale en kwalitatieve beoordelingsmethode voor landschap valt 20% extra groei van de intensieve veehouderij weg binnen de nauwkeurigheid van de beoordeling die voor landschap mogelijk is. Het is daarom niet betekenis vol om de scenario's apart te beoordelen voor landschap en cultuurhistorie.

#### Landschap en cultuurhistorie

In het alternatief Verspreiden zal dankzij de beperktere groei, het "opnamevermogen" van het landschap en de spreiding van nieuwe bebouwing slechts beperkte beïnvloeding plaatsvinden. In het alternatief Concentreren LOG's zullen diverse gebieden door het op korte afstand van elkaar voorkomen van uitbreiding behoorlijk beïnvloed kunnen worden in karakter en openheid. Het effect op het karakter en de herkenbaarheid van geomorfologische patronen door nieuwe bebouwing is verwaarloosbaar en bovendien niet onderscheidend.

#### Archeologie

Uitbreiding van bestaande locaties of ontwikkelingen van nieuwe locaties zal gepaard gaan met bodemverstorende activiteiten, zowel binnen als buiten de LOG's. Daar zijn diverse gebieden met hoge archeologische waarden. Bij beide alternatieven is de kans op negatieve effecten op archeologische waarden aanwezig. Concrete effecten zijn afhankelijk van de daadwerkelijk locaties van uitbreiding en/of nieuwvestiging.

#### Water

Omdat er waterneutraal (incl. vloeistofdichte vloeren) wordt gebouwd is het aspect water niet onderscheidend voor de locatiekeuze van de bouwblokken voor her- en nieuwvestiging. Er treden voor dit aspect geen milieueffecten op.

#### **Conclusie**

In de planMER wordt geconcludeerd dat op basis van de bevindingen kan worden gesteld dat de beschikbare ontwikkelruimte voor intensieve veehouderij bedrijven vooral wordt beperkt door natuur- en milieuwetgeving (met name de Natuurbeschermingswet 1998, Wet geurhinder en veehouderij en Besluit Landbouw).

Verschillen tussen de alternatieven zijn relatief klein. Het aspect landschap leidt tot een negatieve beoordeling voor het alternatief Concentreren LOG's. De aspecten verkeer en geur daarentegen zijn juist negatiever beoordeeld voor het alternatief Verspreiden. De scenario's met 20% groei worden met name buiten de bebouwde kom negatiever beoordeeld op het aspect geur. Dit betekent dat het scenario met nulgroei met zeer weinig verschil toch als net iets positiever kan worden onderscheiden.

Een groot deel van de afname aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden wordt veroorzaakt door de AMvB Huisvesting. Bedrijven zijn wettelijk verplicht om in de planperiode te voldoen aan strengere emissie-eisen. Daarenboven zorgen beide alternatieven, vooral door de ontwikkelingen in de markt, voor een extra afname aan ammoniak op Natura 2000-gebieden. Echter het aandeel vanuit Salland op de achtergronddepositie lost het probleem van overbelasting niet op. Het scenario rundvee en ammoniak laat zien dat een deel van de huidige depositie op Natura 2000-gebieden wordt veroorzaakt door stalemissies van melkveehouderijen (ongeveer 50%).

### 13.3 Luchtkwaliteit

#### Toetsingskader

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van deze bepalingen gelden grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 13.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 13.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

| Stof  | toetsing van                  | Grenswaarde                                       | geldig                  |
|---|-------------------------------|---|-------------------------|
| stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )          | jaargemiddelde concentratie   | 60 ìg / m <sup>3</sup>                            | 2010 tot en met 2014    |
|   | jaargemiddelde concentratie   | 40 ìg / m <sup>3</sup>                            | vanaf 2015              |
| fijn stof (PM <sub>10</sub> ) <sup>1)</sup> | jaargemiddelde concentratie   | 48 ìg / m <sup>3</sup>                            | tot en met 10 juni 2011 |
|   | jaargemiddelde concentratie   | 40 ìg / m <sup>3</sup>                            | vanaf 11 juni 2011      |
|   | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer p.j. meer dan 75 ìg / m <sup>3</sup> | tot en met 10 juni 2011 |
|   | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer p.j. meer dan 50 ìg / m <sup>3</sup> | vanaf 11 juni 2011      |

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

## Onderzoek

### Huidige situatie

In de huidige situatie liggen de jaargemiddelde achtergrondconcentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden. Ook langs maatgevende wegen wordt aan de grenswaarden voldaan. Zo bedraagt in 2011 de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide langs de N337., een maatgevende weg die door de gemeente Olst-Wijhe loopt, 16,6 µg/m<sup>3</sup>. In datzelfde jaar bedraagt de jaargemiddelde concentratie fijn stof hier 23 µg/m<sup>3</sup>.

### Bijdrage bestemmingsplan

Hierboven is aangegeven wanneer een bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Olst-Wijhe/Deventer/Raalte is consoliderend van aard en voorziet dus niet in dergelijke ontwikkelingen.

Uit het planMER blijkt dat de Landbouwontwikkelingsgebieden geen relevant effect op de luchtkwaliteit hebben. Overschrijdingen van de grenswaarden als gevolg van activiteiten bij de veehouderijen zullen niet optreden. Er zal namelijk geen vergunning in het kader van de Wet milieubeheer worden afgegeven als de normen voor stikstofdioxide of fijn stof worden overschreden. Een aanvraag voor een nieuwe stal of uitbreiding van een bestaande stal moet dus altijd voldoen aan de grenswaarden.

## Conclusie

De vaststelling van dit bestemmingsplan zal dus niet tot overschrijdingen van bovengenoemde grenswaarden leiden. Ter plaatse van het plangebied is wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 13.4 Bodemkwaliteit

### Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij functiewijziging te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

### Onderzoek en conclusie

Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied een plan is dat strekt ter actualisatie van een bestaande regeling, geldt voor een dergelijk plan een uitzondering op de algemene regel dat voor elk plan een bodemonderzoek verricht moet worden. De nieuwe bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan indirect biedt zijn immers gering. Bovendien is nog niet bekend of van de mogelijkheden gebruik gemaakt gaat worden. Als dit laatste al gebeurt, dan is nog onbekend welke locaties het betreft. Geconcludeerd wordt daarom dat het aspect bodemkwaliteit de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

## 13.5 Externe veiligheid

### Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Het Bevi geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Aan grenswaarden moet altijd worden voldaan, van richtwaarden kan om gewichtige redenen worden afgeweken. Zowel de grenswaarde als de richtwaarde liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet aan de grenswaarde worden voldaan en met de richtwaarde rekening worden gehouden, ongeacht of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft.



Op basis van het Bevi geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. Als oriëntatiewaarde voor het GR geldt:

- $10^{-5}$  voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- $10^{-7}$  voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- $10^{-9}$  voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

De gemeente heeft een uitgebreide verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR in principe een norm van  $10^{-6}$  per jaar en voor bestaande situaties  $10^{-5}$  per jaar. Voor het GR geldt de hierboven genoemde norm.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoor

In december 2009 is de aangepast Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van  $10^{-5}$  per jaar en de streefwaarde  $10^{-6}$  per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten  $10^{-6}$  per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Momenteel wordt gewerkt aan het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen worden vastgesteld.

#### Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd waren de volgende circulaires van toepassing:

- a. de circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen (1984);
- b. de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

Op grond van de circulaires golden voor nieuw te bouwen objecten toetsings- en bebouwingsafstanden. Momenteel (eind 2010) is echter een nieuwe AMvB voor buisleidingen in voorbereiding (Staatsblad 2010, nr 686). Deze AMvB treedt per 1 januari 2011 in werking en sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Daarbij worden de huidige toetsings- en bebouwingsafstand vervangen door een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert met deze nieuwe normstelling rekening te houden. In deze ruimtelijke onderbouwing is daarom van deze nieuwe normstelling uitgegaan.

## Onderzoek

### Risicovolle inrichtingen

In het plangebied ligt het gasdruk ontvangststation N-072. De PR  $10^{-6}$ -risicocontour ligt niet buiten de inrichting. Naast deze PR  $10^{-6}$ -risicocontour gelden verschillende bebouwingsafstanden. De grootste bedraagt 15 m. Binnen deze afstand zijn is geen bebouwing aanwezig. Ook maakt het bestemmingsplan hier geen bebouwing mogelijk.

Behalve deze tankstations liggen in het plangebied ook verschillende propaantanks bij agrarische bedrijven of kampeerterreinen. Voor dergelijke tanks geldt een PR  $10^{-6}$ -risicocontour van 20 m. Deze contour ligt in de regel niet buiten de perceelsgrens. Voor deze tanks geldt geen invloedsgebied voor het GR.

### Transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Binnen het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen over de weg of over het spoor vervoerd.

Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen over de IJssel plaats. Uit het ontwerpbasisnet water blijkt dat de PR  $10^{-6}$ -risicocontour niet buiten de oever ligt. Voor deze vaarweg geldt een plansbrandaandachtsgebied van 25 m in de uiterwaarden. Het ontwerpbasisnet vermeldt dat een uitgebreide GR verantwoording alleen nodig is als de personendichtheid in het invloedsgebied groter dan 1500 personen per hectare is. Een dergelijke personendichtheid wordt, gezien het landelijke karakter van het plangebied, niet gehaald. Omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is, zal het GR niet toenemen. Een nader verantwoording van het GR kan daarom achterwege blijven.

### Transport van gevaarlijke stoffen door leidingen

In het plangebied ligt een aantal hogedruk aardgastransportleidingen. De kenmerken van deze leidingen staan in tabel 13.2.

Tabel 13.2 hogedruk aardgastransportleidingen Olst-Wijhe

| Transportroutedeel | Druk (bar) | Diameter (inch) | PR $10^{-6}$ -contour (m) | Invloedsgebied GR (m) |
|--------------------|------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|
| N-551-20-KR        | 40         | 6               | 0 (lokaal buiten leiding) | 70                    |
| N-551-02-KR        | 40         | 5               | 0                         | 45                    |
| N-551-03-KR        | 40         | 5               | 0                         | 45                    |
| N-551-01-KR        | 40         | 5               | 0                         | 45                    |
| N-557-30-KR        | 40         | 8               | 0                         | 95                    |

Slechts voor één leiding ligt de PR  $10^{-6}$ -risicocontour lokaal buiten de leiding. Binnen deze risicocontour liggen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Ook maakt het bestemmingsplan deze objecten hier niet mogelijk.

Een deel van het bestemmingsplan ligt in het invloedsgebied voor het GR van deze leidingen. Binnen de verschillende invloedsgebieden is de bebouwingsdichtheid zeer laag. Hierdoor is ook de personendichtheid erg laag. Dit heeft tot gevolg dat het GR ver onder de oriëntatiewaarde zal liggen. Vanwege het zeer beperkte aantal objecten binnen de invloedsgebieden worden groepsrisicoberekeningen niet noodzakelijk geacht. Omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is, zal het GR niet toenemen. Een nader verantwoording van het GR kan daarom achterwege blijven.

## **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat aan de eisen rondom externe veiligheid wordt voldaan. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit project.

## **13.6 Milieuhinder niet-agrarische bedrijvigheid**

In het plangebied komt een groot aantal niet-agrarische bedrijven voor. De bedrijvigheid varieert van een kantoor aan huis tot een grote loonwerker of een camping.

Veel niet-agrarische bedrijven ontstaan 'spontaan' in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Een niet-agrarische neventak bij een agrarisch bedrijf blijft vaak bestaan nadat de agrarische bedrijfsvoering is gestaakt of de lege bedrijfsgebouwen van een gestaakt agrarisch bedrijf worden gebruikt voor een ander type bedrijvigheid. Niet al deze bedrijven zijn legaal (dus met een omgevingsvergunning) of via een wijziging of herziening van het bestemmingsplan ontstaan. Sommige bedrijven zijn ook zo klein dat ze geen invloed of uitstraling op de omgeving hebben. In het kader van het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is het overigens wel toegestaan om onder voorwaarden bepaalde typen bedrijvigheid op te starten in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

In principe horen deze niet-agrarische bedrijven niet thuis in het buitengebied, maar juist op een bedrijventerrein. Dit geldt met name voor bijvoorbeeld de bouwbedrijven, detail- of groothandel of garages. Een aantal soorten niet-agrarische bedrijven hoort juist wel thuis in het buitengebied omdat ze het voornamelijk van een aantrekkelijke omgeving of locatie moeten hebben of aan de agrarische sector verwant zijn, denk aan een loonwerker, een camping of een manege.

De verwachting is dat de komende jaren, als er meer agrarische bedrijven gaan stoppen, meer kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied zal ontstaan.

## **13.7 Industrielawaai**

### **Toetsingskader**

Volgens de Wet geluidhinder moeten alle terreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd zijn. Bedoelde inrichtingen - vroeger ook wel 'A-inrichtingen' genoemd - zijn sinds 1 oktober 2010 te vinden in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen geldt een geluidszone die wordt vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

### Onderzoek en conclusie

#### Rioolwaterzuiveringsinstallaties

Ten noorden van Olst is een rioolwaterzuiveringsinstallatie aanwezig. Op basis van de Wet geluidhinder moet rond rioolwaterzuiveringsinstallaties met een capaciteit van meer dan 100.000 inwonersequivalenten een zone in acht worden genomen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting niet hoger zijn dan 50 dB(A). Aangezien de rioolwaterzuiveringsinstallatie in de gemeente Olst-Wijhe genoemde capaciteit niet heeft, is het niet nodig een geluidzone in het bestemmingsplan op te nemen. Met betrekking tot stankhinder dient een terughoudend beleid te worden gevoerd. Dit betekent dat gevoelige bestemmingen niet mogen worden geaccepteerd in de nabijheid van een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het bestemmingsplan maakt nieuwe gevoelige functies, zoals burgerwoningen, niet rechtstreeks mogelijk. Bij een aanvraag kan in de afweging de milieusituatie worden betrokken. Hierdoor wordt stankhinder in nieuwe situaties voorkomen en is het opnemen van een zone niet nodig.

#### Geluidszones

Over het plangebied liggen geen geluidszones. Tevens maakt het plangebied geluidsgevoelige functies niet rechtstreeks mogelijk. Het aspect industrielawaai vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

## 13.8 Milieuhinder agrarische bedrijvigheid

### Toetsingskader

#### *Intensieve veehouderijen*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Besluit Landbouw bevatten een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten;
- daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij (zoals bijvoorbeeld een bedrijfswoning of nevenactiviteit) gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen maar de minimale afstanden van 100 m binnen de bebouwde kom en 50 m buiten de bebouwde kom.

Tabel 13.3 Geldende waarden/afstanden intensieve veehouderij

|                     |                        | concentratiegebied                    | niet-concentratiegebied               | afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object |
|---------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| binnen bebouwde kom | diercategorieën Rgv    | max. 3 ouE/m <sup>3</sup>             | max. 2 ouE/m <sup>3</sup>             | min. 50 m  |
|                     | andere diercategorieën | min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object | min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object |  |
| buiten bebouwde kom | diercategorieën Rgv    | max. 14 ouE/m <sup>3</sup>            | max. 8 ouE/m <sup>3</sup>             | min. 25 m  |
|                     | andere diercategorieën | min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  | min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  |  |

De gemeenteraad kan, gelet op lokale omstandigheden, een afwijkende waarde of afstand vaststellen: dit moet gebeuren in een gemeentelijke verordening. De motivering moet te herleiden zijn tot de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied of een afwijkende relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Bij gemeentelijke verordening kan tevens worden bepaald hoe wordt omgegaan met geurgevoelige objecten die onderdeel hebben uitgemaakt van een veehouderij (zoals voormalige agrarische bedrijfswoningen, die nu als burgerwoning worden gebruikt).

#### *Landbouwbedrijven*

Het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) is van toepassing op melkrundveehouderijen, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met open grondteelt, gemechaniseerde loonbedrijven, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige veehouderijen, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met eetbare paddenstoelen, spoelbassins en opslagen van vaste mest.

Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.

Tabel 13.4 Minimale afstanden landbouwbedrijven

|  | inrichting waar<br>landbouw-huisdieren<br>worden gehouden | inrichting waar geen<br>landbouwhuisdieren<br>worden gehouden |
|--|---|---|
| min. afstand tot objecten<br>cat. I en II      | 100 m   | 50 m  |
| min. afstand tot objecten<br>cat. III, IV en V | 50 m  | 25 m  |

De indeling van objecten is in de navolgende tabel weergegeven.

Tabel 13.5 Indeling van objecten

| object<br>categorie | omschrijving  |
|---------------------|---|
| I                   | bebouwde kom met stedelijk karakter;<br>ziekenhuis, sanatorium, en internaat;<br>objecten voor verblijfsrecreatie.  |
| II                  | bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang<br>in een overigens agrarische omgeving;<br>objecten voor dagrecreatie.  |
| III                 | verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende<br>buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent.  |
| IV                  | woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij<br>waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning<br>aanwezig mogen zijn;<br>verspreid liggende niet-agrarische bebouwing. |
| V                   | woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer<br>mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn.   |

Overigens zullen de afstanden tot gevoelige objecten in de toekomst nog worden afgestemd op de Wet geurhinder en veehouderij.

#### *Glastuinbouw*

Met name als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen, kunnen in de directe omgeving van glastuinbouwbedrijven milieuhinder en gezondheidsrisico's optreden. Het is daarom gewenst om in nieuwe situaties een zekere afstand tussen gevoelige bestemmingen en kassen aan te houden. In het Besluit glastuinbouw (2002) is aangegeven dat glastuinbouwbedrijven vergunningplichtig zijn, tenzij bepaalde afstanden in acht worden genomen. Deze afstanden zijn afhankelijk van de soort bebouwing in de omgeving van de glastuinbouwbedrijven.

Tabel 13.6 Aan te houden afstand tussen glastuinbouwbedrijf en (gevoelig) object

| soort objecten   | aan te houden afstand  |  |
|--|--|--|
|  | indien glastuinbouwbedrijf voor 1 mei 1996 is opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen) | indien bedrijf na 30 april 1996 is opgericht |
| categorie I: bijvoorbeeld aaneenge-sloten woonbebouwing, gevoelig object | 25 m   | 50 m   |
| categorie II: bijvoorbeeld niet aaneengesloten woonbebouwing, restaurant | 10 m   | 25 m   |

### Onderzoek en conclusie

In de bestemmingsregeling zijn afstandseisen en voorwaarden opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen agrarische bedrijven en omliggende gevoelige functies (zoals woningen). Op die manier wordt voorkomen dat:

agrarische bedrijven door het bestemmingsplan in hun bedrijfsvoering worden beperkt; ter plaatse van gevoelige functies onaanvaardbare milieuhinder ontstaat.





## Hoofdstuk 14 Overige functies

### 14.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op functies die beleidsmatig niet direct een relatie met het buitengebied hebben, maar er wel in voorkomen. Het betreft de functies wonen, niet-agrarische bedrijven, maatschappelijke voorzieningen. Hiervan wordt de huidige situatie en de te verwachten ontwikkelingen beschreven.

### 14.2 Huidige situatie

#### Wonen

In het buitengebied zijn diverse woningen aanwezig. Woningen in het buitengebied verschillen in omvang en uitstraling. Langs de doorgaande (uitvals)wegen zoals de Rijksstraatweg, Herxen, Raalterweg, Hogeweg en Boxbergerweg komt op enkele plaatsen lintbebouwing voor. Daarnaast staan er verschillende burgerwoningen verspreid in het buitengebied. In een aantal gevallen betreft het voormalige agrarische bedrijfswoningen al dan niet met daarbij behorende voormalige bedrijfsgebouwen. Verwacht mag worden dat het aantal burgerwoningen in de toekomst verder toeneemt, gezien het aantal bedrijfsbeëindigingen.

In het plangebied komen enkele woningen voor waar bedrijfsmatige of beroepsmatige (neven)activiteiten plaatsvinden.

Veel mensen wonen in het buitengebied, omdat zij zelf daar binding mee hebben. Vaak uit zich dit in hobbymatig gebruik in de vorm van het houden van (klein)vee, paarden en dergelijke. Vaak hebben bewoners grond en opstallen in gebruik ten behoeve van dit hobbymatig gebruik.

#### Niet-agrarische bedrijven

In het buitengebied komt een beperkt aantal niet-agrarische bedrijven voor. Het soort bedrijven is divers en betreft ondermeer loonbedrijven, aannemers- en bouwbedrijven, transportbedrijven, autobedrijven, dierenpensies, nustbedrijven, en dergelijke.

Ook de omvang varieert sterk. Daarnaast komen ook bedrijven aan huis voor of bedrijven als nevenfunctie bij (voormalige) agrarische bedrijven.

#### Horeca en detailhandel

Als op zichzelf staande bedrijven, komt er nauwelijks Horeca of detailhandel voor in het buitengebied van OIst-Wijhe. Wel komt horeca en detailhandel voor, gekoppeld aan andere hoofdfuncties, bijvoorbeeld in het kader van verbrede landbouw, vrijkomende agrarische bebouwing en landgoederen. De schaal waarop dat plaats vindt, is klein.

### **Bijzondere maatschappelijke functies**

In het buitengebied van Deventer komen gebouwen voor diverse maatschappelijke functies voor.

## **14.3 Ontwikkelingen**

Verwacht mag worden dat het aantal burgerwoningen in de toekomst verder toeneemt, als veel voorkomende vervolfunctie bij het beëindigen van agrarische bedrijven. In het hoofdstuk Landbouw (Hoofdstuk 10) is deze trend reeds beschreven.

Om dezelfde reden zal het aantal niet-agrarische bedrijven eveneens toenemen. Deze ontwikkeling zal naar verwachting minder voorkomen dan het wijzigen van de agrarische functie in wonen. Wel kan deze trend bijdrage aan de verbrede plattelandsontwikkeling en het buitengebied vitaal houden. De agrarische functie is al enige tijd niet de enige economische motor in het buitengebied.

Ook kunnen er in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen maatschappelijke of andere functies gevestigd worden. Voor zorginstellingen is momenteel belangstelling. Voor overige functies is de verwachting dat die beperkt zal zijn.

Ook de vraag naar ruimte voor deze functies zal toenemen. Het buitengebied is een relatief goedkope vestigingsplaats voor startende bedrijven en biedt bovendien een fraaie woonomgeving. Naast bedrijfsruimte zullen ook burgers die in het buitengebied wonen meer ruimtebehoefte hebben. Het motief om in het buitengebied te wonen, gaat immers vaak samen met hobbies en activiteiten die ruimte vragen, zoals het houden van paarden of hobbymatig houden van vee.

## **14.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan moet sturing geven aan ontwikkelingsmogelijkheden van woningen, niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke functies in het buitengebied. Gezien het beleid voor het buitengebied zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze functies beperkt. Wel zal een afweging mogelijk moeten zijn tussen het bieden van mogelijkheden en de rol die bovengenoemde functies kunnen vervullen bij behoud, herstel en beheer van het landschap.

## **Bijlagen bij toelichting**

## **Bijlage 1      Klankbordgroep**

Provincie Overijssel  
Waterschap Groot Salland  
LTO-Noord  
Nederlandse Vereniging van Varkenshouders,  
Agrarische Natuurvereniging Groen Salland  
Stichting Vrije Recreatie (SVR)  
Recron  
Platform Natuur en Milieu,  
Staatsbosbeheer,  
Vereniging Natuurmonumenten,  
Landschap Overijssel  
Instituut voor Natuurbeschermingseducatie (IVN)  
Stichting IJsselhoeven,  
Stichting IJsselandschap  
Overijssels Particulier Grondbezit  
Landgoederenoverleg Raalte,

## **Bijlage 2    bedrijvenlijst    met    toegelaten bedrijven van milieucategorie 1 en 2**

## **Bijlage 3      Landgoedereninventarisatie**

## **Bijlage 4      Onderbouwing van de archeologische verwachting**

## Eindnoten

1. Op sterlocaties kunnen intensieve veehouderijbedrijven verder doorgroeien. Het gaat hierbij om ruimtelijk geschikte en milieuverantwoorde locaties. Sterlocaties kunnen worden aangewezen om ondernemers meer zekerheid te geven omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden van hun bedrijf. Sterlocaties bieden bedrijven, mede gezien de kostbare investeringen in technische (milieu)voorzieningen, een zekere garantie voor continuïteit. Een sterlocatie wordt gedefinieerd als 'een bestaand agrarisch bouwblok binnen het verwevingsgebied waar een perspectiefvol bedrijf met uitsluitend intensieve veehouderij is gevestigd, dat over voldoende omgevingsruimte beschikt om door te kunnen groeien tot een omvang van minimaal 175 Nge, of een perspectiefvol gemengd bedrijf dat kan doorgroeien tot minimaal 175 Nge en waarbij de intensieve tak tot minimaal 140 Nge kan groeien'.

2. Voor gebieden waarin een 'prioritair type' natuurlijke habitat of een 'prioritaire soort' voorkomt, kan goedkeuring worden verleend, indien er geen alternatieven zijn en er voor het plan redenen zijn die verband houden met de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of voor het milieu gunstige effecten. Behalve om deze redenen kan goedkeuring bij het ontbreken van alternatieven ook worden verleend, indien er dwingende redenen zijn van groot openbaar belang en daarover advies is ingewonnen bij de Europese Commissie.

3. Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Dit zijn:

- Bescherming van flora en fauna (b);
- Veiligheid van het luchtverkeer (c);
- Volksgezondheid of openbare veiligheid (d).

4. Een deel van deze soorten zijn ondergebracht in categorie 5 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Hoewel het onderbrengen van deze soorten op deze lijst anders doet vermoeden is de vaste rust- en verblijfplaats van deze vogels niet jaarrond beschermd. Dit betreffen namelijk vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor gebroed hebben of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats is gegaan, zich elders te vestigen.