



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Olst, Abersonterrein

Gemeente Olst-Wijhe

Vaststellingsdatum: 18 januari 2021

Projectnummer: 160449

ID: NL.IMRO.1773.BP2020003010-0301

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Historische context	7
2.2	Bestaande situatie	9
2.3	Toekomstige situatie	10
3	Beleid en regelgeving	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	Onderzoek	27
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.2	Bodem	29
4.3	Geluid	30
4.4	Luchtkwaliteit	31
4.5	Bedrijven en milieuzonering	33
4.6	Geur	37
4.7	Externe veiligheid	38
4.8	Water	44
4.9	Natuur	49
4.10	Verkeer en parkeren	53
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	56
5	Wijze van bestemmen	58
5.1	Algemeen	58
5.2	Inleidende regels	58
5.3	Bestemmingsregels	59
5.4	Algemene regels	61
5.5	Overgangs- en slotregels	62
6	Uitvoerbaarheid	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

Bijlagen

Bijlage 1: Laddertoets

Bijlage 2: Actualiserend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 4: Quick scan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 5: Quick scan externe veiligheid

Bijlage 6: Riolerings- en waterhuishoudkundigplan

Bijlage 7: Stikstofberekening

Bijlage 8: Ecologische quickscan

Bijlage 9: Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 10: M.e.r.-beoordeling

Bijlage 11: Ecologische voortoets

Bijlage 12: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de bouw van maximaal 66 woningen aan de oostzijde van Olst. Met deze gebiedsontwikkeling wordt een aantal actuele zaken opgepakt die al geruime tijd prioriteit hebben bij de gemeente. In de eerste plaats wordt voorzien in de (toekomstige) behoefte aan nieuwe woningen, zowel voor de vrije sector als voor de sociale huursector. Om woningbouw mogelijk te maken wordt de oude Abersonfabriek - die inmiddels ten prooi is gevallen aan de tand des tijds - gesloopt. De fabriek heeft al jaren een vervallen uitstraling en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De transformatie van het gebied naar woningbouw vormt tevens aanleiding voor het uitvoeren van bodemsaneringen. Ook betekent de voorgenomen ontwikkeling een kwaliteitsimpuls voor de dorpsrand van Olst-Oost. De doorgaande fietsverbinding tussen de nog aan te leggen Ter Stege-tunnel (onder het spoor) en het sportcluster bij de Hooiberg, maakt onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling.

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Olst' is de locatie voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen' en 'Agrarisch'. Op grond van deze bestemmingen is de bouw van woningen niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Olst. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Jan Hooglandstraat aan de zuidzijde, de Kleistraat aan de oostzijde en de Averbergen aan de westzijde. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een agrarisch perceel. Onderstaande afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding :globale ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Earth, bewerking: SAB)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment gelden voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Olst', door de gemeenteraad van Olst en Wijhe vastgesteld op 16 februari 2009.
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', door de gemeenteraad van Olst en Wijhe vastgesteld op 10 september 2018.
- Bestemmingsplan 'Archeologie', door de gemeenteraad van Olst en Wijhe vastgesteld op 28 april 2014.

Bestemmingsplan 'Olst'

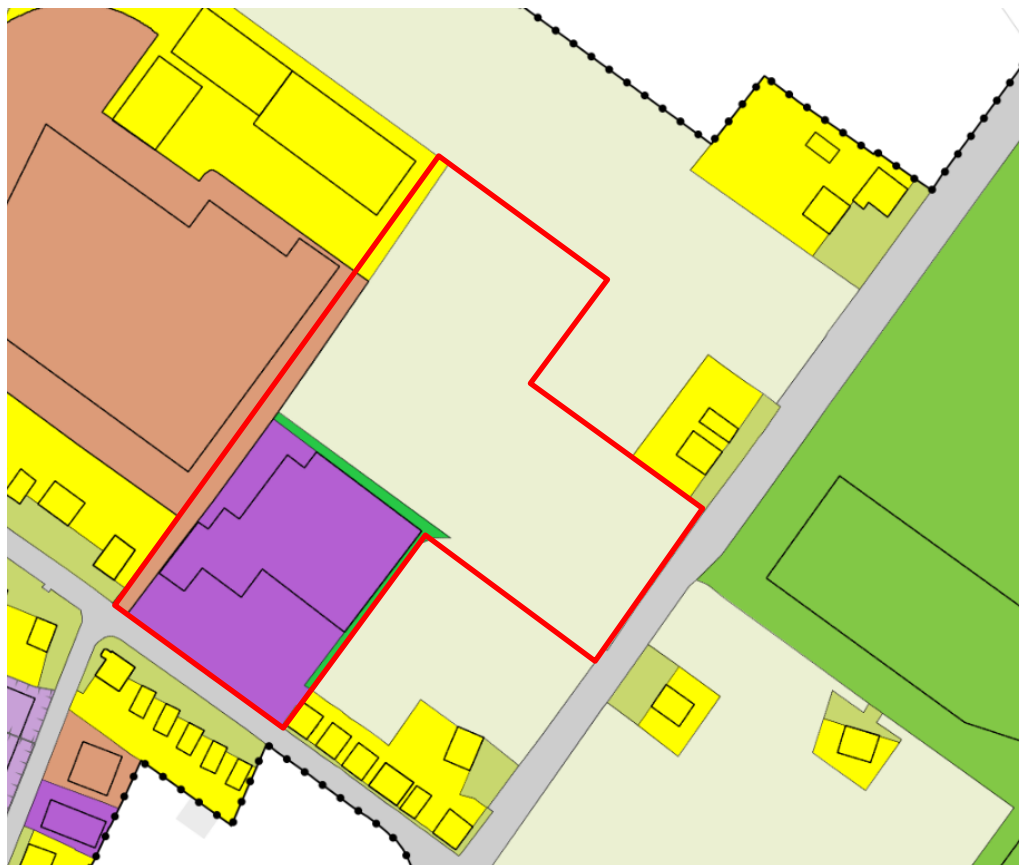
Op grond van het bestemmingsplan 'Olst' is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen' en 'Agrarisch'. De voormalige Abersonfabriek is voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, het wonen in bestaande (bedrijfs)woningen, alsmede de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

De houtsingel rond het fabrieksterrein is voorzien van de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De overige gronden in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen, alsmede voor recreatief mede-

gebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest.

Op grond van de voorgenoemde bestemming is het bouwen van woningen niet toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan 'Olst', het plangebied is rood omkaderd.

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' en bestemmingsplan 'Archeologie'

De bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeren' en 'Archeologie' bevatten aanvullende regelingen ten opzichte van bestemmingsplan 'Olst'. In het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' is een aanvullende regeling ten aanzien van parkeren neergelegd. Deze regeling is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.10.

Op grond van het bestemmingsplan 'Archeologie' is het zuidwestelijke deel van het plangebied voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Hiermee is gewaarborgd dat voor bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² archeologisch onderzoek plaatsvindt. Deze regeling is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.1.

1.4 Leeswijzer

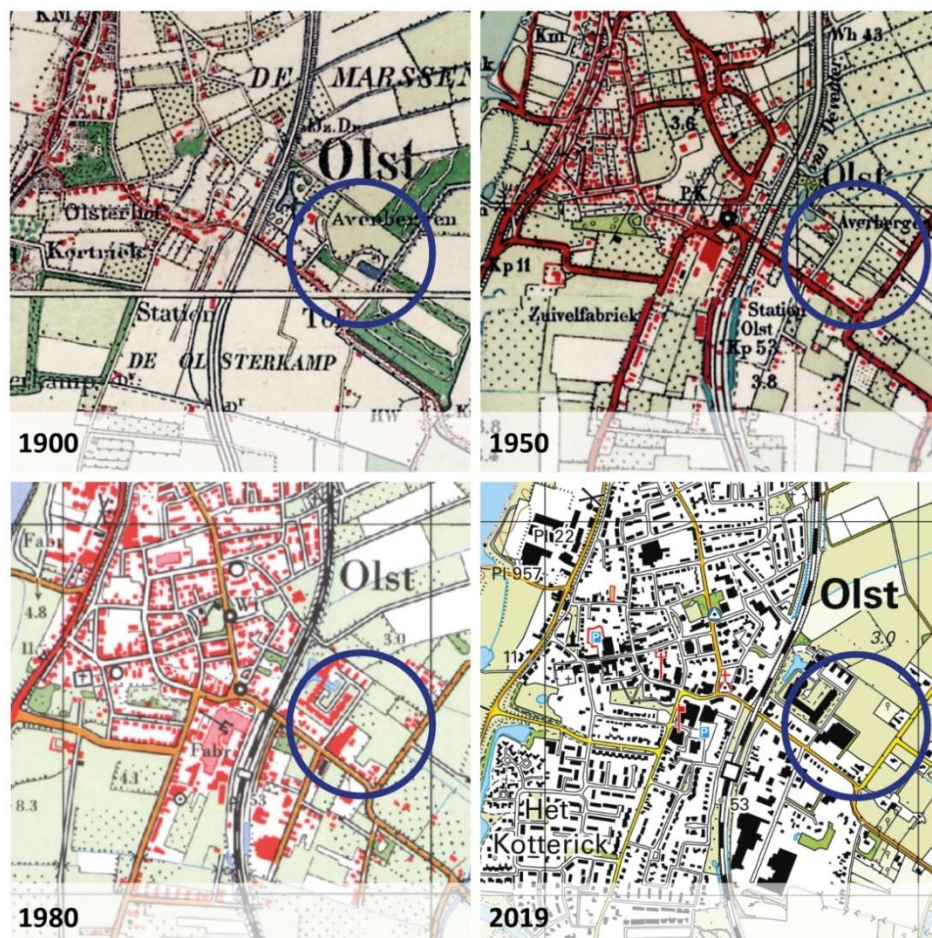
Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur en op welke wijze deze structuur is ontstaan. Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt aandacht gegeven aan bouwen en verkeer. Met betrekking tot de functionele structuur wordt ingegaan op de huidige functie van het plangebied.

2.1 Historische context

De kern Olst is ontstaan op de hoger gelegen oeverwal langs de rivier de IJssel. Oeverwallen worden van oudsher gekenmerkt door een kleinschalig landschapspatroon met veel opgaande beplanting in de vorm van houtsingels en hoogstamboomgaarden. Ook een deel van het plangebied is in gebruik geweest als boomgaard (zie topografische kaart rond 1950). Ten oosten van het Abersonterrein gaat de oeverwal heel geleidelijk over in het kommenlandschap. Dit landschap is, in tegenstelling tot de oeverwal, juist veel opener: hier bevonden zich van oudsher de weidegronden voor het vee.



Afbeelding: historische kaarten van het plangebied (omcirkeld) en de omgeving (bron: topotijdreis.nl, bewerking: SAB)

De oostelijke oeverwal van de IJssel biedt van oudsher plaats aan vele landgoederen en buitenhuizen. Op de kaart van 1900 zien we in de buurt van het plangebied de oude havezate Averbergen liggen. Op deze locatie ligt nu woonzorgcentrum Averbergen. Havezaten zijn versterkte, stenen huizen met een gracht, die werden bewoond door adellijke families. In de gemeente Olst bevonden zich vroeger zeven havezaten, waarvan Averbergen er één was. Het landhuis is rond 1970 afgebroken, maar in de tegenwoordige landschappelijke structuur is de invloed van de havezate nog altijd zichtbaar.

Op oude kaarten komt Olst voor als een pleisterplaats voor reizigers tussen Zwolle en Deventer. De IJsseldijk vormde de belangrijkste verbinding tussen deze twee steden. Uit de historische structuur van het dorp is af te leiden dat de oudste bebouwing van Olst vooral is gesitueerd langs de dijk en rond de kerk. Het fundament van de kerk dateert uit circa 1200. De eerste bebouwing langs de dijk heeft weinig zichtbare sporen achter gelaten, met uitzondering van de Bökkers-Mölle (de molen) en enkele panden langs de Veerweg en de Benedendijk. Met name door de verbreding van de Rijksweg is de oude dijkbebouwing aangetast of verloren gegaan. De verbinding tussen de beide concentraties van historische bebouwing, langs de dijk en bij de kerk valt samen met de huidige A. Geertsstraat en de H. Droststraat, waarlangs in een latere periode ook bebouwing werd gerealiseerd. Dit lint van bebouwing is thans nog te herkennen als de historische structuur van Olst. Vanuit deze structuur heeft het dorp zich in noordelijke en zuidelijke richting uitgebreid.

Abersonfabriek

De geschiedenis van de Abersonfabriek gaat ver terug. In 1847 vestigde Johannes Aberson zijn eigen smederij aan de (huidige) Jan Hooglandstraat. Aberson onderhield goede contacten met baksteenfabrikanten langs de IJssel. Hij ontdekte dat de door paardenkracht aangedreven steenpers, die fabrikanten gebruikten om klei met messen te kneden en vervolgens in vormbakken te persen, veel te wensen overliet. Dat kwam vooral doordat de gebruikte machines onvoldoende rekening hielden met de samenstelling en kwaliteit van de klei, die per productiegebied sterk konden verschillen.

Johannes Aberson onderzocht de problemen in het productieproces grondig en besloot zelf een steenpers te ontwerpen die beter rekening hield met de verschillende kleisoorten die langs de Nederlandse rivieren werden gewonnen. Hij ontwierp één steenpers voor normaal te verwerken klei en één voor de meer vette en taaie kleisoorten. Dit nieuwe ontwerp van een steenpers, ook wel Abersonpers genoemd, kwam in 1867 op de markt en werd meteen een groot succes. Het verschafte Aberson nationale bekendheid.

Nadat in 1870 was begonnen met de productie van een door stoom aangedreven steenpers, ontwikkelde de smederij van Aberson zich geleidelijk aan tot een machinefabriek, met een ruim assortiment aan producten voor de baksteenfabriek. Aberson legde zich ook toe op de bouw van machines voor de vleeswarenindustrie, evenals de baksteenindustrie een zeer belangrijke industriële activiteit in de IJsselstreek.

De nakomelingen van Johannes Aberson wisten het bedrijf verder uit te bouwen. Omstreeks 1980 werkten er circa honderd personen, hoewel in die tijd al veel steenfa-

brieken langs de IJssel waren gesloten. In 1996 moest het bedrijf de productie staken en kwam er na anderhalve eeuw een einde aan deze ooit zo bloeiende fabriek.

2.2 Bestaande situatie

Het voorliggende plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,5 hectare en bevindt zich aan de oostzijde van Olst. De locatie is aan de rand van het dorp gelegen, maar van een kenmerkende dorpsrand is geen sprake. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een menging van functie, waarbij woningbouw de meest dominante factor is. Direct ten westen van het plangebied is woonzorgcentrum Averbbergen gevestigd, waarin - naast (zorg)woningen - diverse maatschappelijke functies zijn gehuisvest. Aan de noordzijde van het woonzorgcentrum zijn reguliere woningen gesitueerd. Ook de lintbebouwing langs de Jan Hooglandstraat bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Aan de Kleistraat bevinden zich nog enkele (voormalige) agrarische erven.



Afbeelding: impressie van de huidige situatie van het plangebied (bron: SAB)

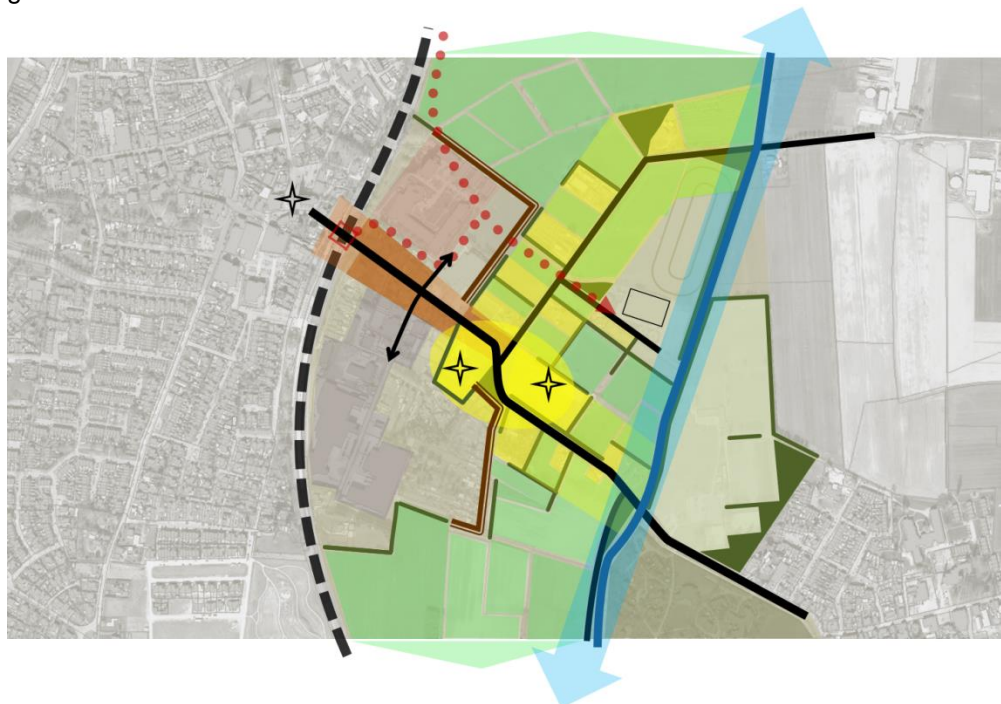
In het plangebied bevindt zich de oude Abersonfabriek, die al jaren niet meer in gebruik is. De bedrijfsactiviteiten zijn in 1996 beëindigd, waarna het fabriekspand in verval is geraakt. Er is al jaren geen onderhoud meer gepleegd, waardoor het terrein een verwaarloosde indruk maakt. Het voorterrein is verruigd en de bebouwing is zichtbaar ten prooi gevallen aan de tand des tijds. Aan de noord- en oostzijde wordt het fabrieksterrein omzoomd door een volgroeide houtsingel, waardoor de bebouwing grotendeels aan het omliggende landschap onttrokken wordt.

Het overige deel van het plangebied bestaat uit (intensief beheerd) agrarisch grasland.

2.3 Toekomstige situatie

Visie op dorpsrand

In de dorpsrandzone van Olst is altijd een behoorlijke dynamiek aanwezig geweest. Vanaf de tijd van de havezate tot het heden heeft de occupatie van het gebied zijn sporen nagelaten. Als het gaat om komst van het spoor, het verplaatsen van industrie en grootschalige voorzieningen naar de dorpsrand of het verkleuren van de agrarische functie tegen de dorpsrand naar wonen en bedrijvigheid, de overgang van dorp naar landschap blijft altijd onderhevig aan verandering. De ambities uit de structuurvisie en landschapsontwikkelingsplan vormden aanleiding - nu de Abersonfabriek verdwijnt en plaats maakt voor een nieuw woongebied - de dorpsrandzone verder te ontwikkelen en hier een kwaliteitsimpuls aan te geven. Deze visie vormt de basis voor de ruimtelijke uitgangspunten, aan de hand waarvan de voorgestane transformatie vorm kan krijgen.



Afbeelding: visie op dorpsrandzone

Het voorliggende plangebied ligt enerzijds aan een belangrijke invalsweg, binnen de kern van het dorp en tegen een grootschalig woonzorgcentrum. Aan de andere zijde grenst het aan het buitengebied, een coulissenlandschap met daarbinnen aan de in-

valswegen gelegen (voormalige) agrarische erven waar nu overwegend wordt gewoond. Ten noorden van het gebied begint een open agrarisch landschap, aan de zuidzijde begint een gebied gekenmerkt door landerijen en landgoederen.

In het vervolg van deze paragraaf komen de ruimtelijke uitgangspunten van de voorgestane transformatie aan bod, waarmee enerzijds een ruimtelijk knelpunt (de oude Abersonfabriek) wordt opgelost en anderzijds woningbouw wordt gerealiseerd, teneinde een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrand.

De beoogde transformatie gaat uit van een geleidelijke overgang van west naar oost te beginnen bij de grootschalige bebouwing (o.a. een bedrijventerrein en woonzorgcentrum) achter de kenmerkende lintbebouwing aan de Jan Hooglandstraat. Het ten oosten van het bedrijventerrein gelegen woongebied vormt in de vorm van het Koekoekspad de (zuid)oostelijke dorpsrand. Het is de bedoeling dat het beoogde nieuwe woongebied op eenzelfde manier de (noord)oostelijke dorpsrand gaat vormen. Dit zorgt voor een meer geleidelijkere overgang van het woonzorgcentrum naar de oostelijk gelegen extensieve (van oorsprong agrarische) bebouwing aan de Koekoeksweg en Kleistraat. De zone rond deze belangrijke invalswegen met daarbinnen karakteristieke erven en landschapselementen is bepalend voor het mozaïekpatroon van het landschap en daarmee de identiteit van het gebied.

Wederom oostelijk van deze zone ligt een gebied rond de zandwetering die is ingevuld met intensieve en extensieve sportfaciliteiten. Bij het verder ontwikkelen van deze zone is een betere ruimtelijke inpassing van de faciliteiten zoals de sporthal een belangrijke kans. Extra aandacht verdient daarbij het toegankelijk maken en waar mogelijk vergroten van de kwaliteit die de Zandwetering als natte verbinding heeft .

De dorspentree bevindt zich op de plek waar de Koekoeksweg en Kleistraat samen komen. Hier gaat de losse erfbebouwing van het buitengebied over in dichtere dorpslintbebouwing aan de Jan Hooglandstraat.

Uitgangspunten

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Olst op te vangen wordt het terrein van de oude Abersonfabriek, alsmede de omliggende agrarische percelen, ontwikkeld tot nieuw woongebied. De belangrijkste uitgangspunten voor deze ontwikkeling zijn door de gemeente vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. De voornaamste ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald naar concepttekening, die als uitgangspunt heeft gediend voor het stedenbouwkundig plan:

- Langs de Jan Hooglandstraat wordt aansluiting gezocht met de bestaande lintbebouwing. Hier ontstaat tevens de entree naar de buurt via de Laan naar het Averbergen. Bestaande bomen kunnen een rol spelen bij deze entree.
- Vergelijkbaar met het Koekoekspad ten zuiden van het plangebied wordt een nieuwe dorpsrand gecreëerd. De woningen zijn naar buiten toe georiënteerd en kennen een losse korrel, passend bij de dorpsrand. De relatie tussen dorpsrand en buitengebied is sterk.
- Vanaf het woonzorgcentrum Averbergen loopt een fietsroute door het groen richting de sportvoorzieningen aan de Hooiberglaan. Deze ondersteunt tevens de zichtlijn tussen sporthal en het Averbergen.

- Aan de Kleistraat wordt een nieuw erf toegevoegd, dat zich op subtiele wijze in de bestaande structuur van erven aan de Kleistraat voegt. De verkeersstructuur volgt de dorpsrand met een smalle dorpse ontsluitingsweg.



Afbeelding: concepttekening inrichting plangebied (bron: SAB)

Stedenbouwkundig plan

Het uitgewerkte stedenbouwkundig plan voor het Abersonterrein voorziet in de bouw van 66 nieuwe woningen. Aan de Jan Hooglandstraat wordt de bestaande lintstructuur – die thans onderbroken wordt door het fabrieksterrein – versterkt door de bouw van enkele vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Daarbij worden enkele bestaande lindes ingepast en aangevuld met nieuwe bomen ter versterking van de groenstructuur. Zo ontstaat een groene entree naar de Laan van Averbergen, de toekomstige ontsluitingsweg van de nieuwe woonbuurt. Een vrijstaande woning markeert deze entree en geeft tegenwicht aan Villa Aberson, de voormalige directeurswoning van de Abersonfabriek.

Langs de Laan van Averbergen is ruimte voor meer aaneengesloten woonbebouwing die qua schaal en maat aansluit bij de bebouwing van het woonzorgcomplex aan de overzijde. De Laan van Averbergen krijgt een groen karakter met bomen aan weerszijden van de straat. Meer richting het landschap opent de laan zich en krijgt de boomstructuur een opener en informeler karakter.

Vanaf de Laan van Averbergen markeert een smalle, dorpse ontsluitingslus de nieuwe dorpsrand van Olst. De ontsluitingslus heeft een licht knikkend karakter waardoor het perspectief van de gebruiker wisselt en een informeel karakter ontstaat. Bestaande en nieuwe bomen markeren de dorpsrand. De beoogde bebouwing kent hier een lossere

en meer afwisselende opzet. De beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing zal dit informele karakter verder versterken.

Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op een binnenhof, waardoor auto's grotendeels aan het zicht worden onttrokken. Eén bestaande boom, enkele nieuwe bomen en groene hagen zorgen voor een groen karakter van het parkeerhof. Aanvullende langspaarkeerplaatsen bevinden zich langs de Laan van Averbergen en de ontsluitingslus. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen is ruimte voor parkeren op eigen terrein.

Vanaf het Averbergen biedt een vrijliggend fietspad een veilige fietsroute richting het sportcomplex ten zuidoosten van het plangebied. Het is de bedoeling dat deze fietsverbinding wordt doorgetrokken richting de dorpskern, met een fietstunnel onder het spoor. Diverse woningen zijn georiënteerd op het beoogde nieuwe fietspad, wat bijdraagt aan de sociale veiligheid. In de flankerende groene ruimte is plaats voor speelvoorzieningen en de benodigde wateropvang in de vorm van wadi's.



Afbeelding: stedenbouwkundig plan Abersonterrein (bron: SAB)

Richting het noorden verdunt de bebouwing nog verder en zijn zes vrije kavels gesitueerd. Met een individuele en eigentijdse uitstraling passen de beoogde woningen goed in het beeld van een typische dorpsrand, als overgang naar het omliggende landschap. Tot slot is aan de Kleistraat ruimte voor een nieuw erf, dat als een samenhangend ensemble wordt vormgegeven. Een houtsingel zorgt voor een sterk kader rondom het erf, waardoor de bebouwing zich op subtiele wijze in het landschap voegt. Het erf is opgebouwd uit een hoofdgebouw (een vrijstaande woning) en een tweetal *schuren*, die bestaan uit aaneengebouwde woningen. Hiermee refereert het bebou-

wingsensemble aan een voormalig boerenerf. Parkeren zal informeel op het erf plaatsvinden. Ook hier geldt dat de beeldkwaliteit het concept van het erf verder zal versterken. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

Programma

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 66 nieuwe woningen mogelijk. Om de nodige flexibiliteit te behouden, is het woningbouwprogramma niet in een keurslijf gegoten. Dat betekent dat binnen de bestemming 'Woongebied' zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als aaneengebouwde woningen kunnen worden gebouwd. Bovendien is er een marge aangehouden voor wat betreft het aantal woningen. De definitieve invulling wordt aan de markt overgelaten, met dien verstande dat het aantal woningen nooit meer dan 66 mag bedragen.

De meest recente stedenbouwkundige verkaveling voor het Abersonterrein voorziet in de bouw van 9 vrijstaande woningen, 16 twee-aaneengebouwde woningen en 41 aaneengebouwde woningen (66 woningen in totaal). De verkaveling en differentiatie in het woningbouwprogramma is echter geen blauwdruk en kan op onderdelen nog wijzigen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hiervoor de nodig speelruimte.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met voorliggend initiatief worden maximaal 66 woningen opgericht. Hiermee is een toets aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling noodzakelijk. Hiervoor is een afzonderlijke rapportage opgesteld², die als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. De belangrijkste conclusies worden navolgend beschreven.

Kwantitatieve behoefte

Uit de Laddertoets blijkt dat de harde plancapaciteit al op het moment van uitbrengen van het regionale woningbouwprogramma ontoereikend was om te kunnen voorzien in de netto woningbehoefte binnen de gemeente Olst-Wijhe. De gemeente Olst-Wijhe heeft aangegeven dat er ook momenteel nog voldoende ruimte is de harde plancapaciteit te vergroten. Ook wanneer de zachte plancapaciteit van 78 woningen en Olstergaard (78 woningen) worden meegewogen. Zeker in combinatie met het feit dat er de komende jaren ook nog een sloopopgave van ongeveer 60 woningen in Olst-Wijhe is. De ontwikkeling van het Abersonterrein kan met haar programma van 66 woningen een belangrijke bijdrage in het verzorgen van de benodigde aanvullende harde plancapaciteit. Daarmee kan gesteld worden dat nieuwe woningbouwontwikkelingen noodzakelijk zijn om in de actuele woningbehoefte te kunnen voorzien.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de bevolkings- en huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar dorpse woonmilieu en gevarieerde programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de gemeente Olst-Wijhe. De voorgenomen ontwikkeling voorziet immers in een gevarieerd aanbod van woningen, bestemd voor diverse doelgroepen, huishoudenssamenstellingen en leeftijdsgroepen. Zo is er ruimte voor de huisvesting van jongeren, ouderen en gezinnen, wordt een deel van de woningen gerealiseerd in de sociale huursector en is er aandacht voor levensloopbestendigheid. Al met al wordt zo een bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke ambitie om woonmilieus te realiseren voor een gemiste doelgroep. Ook wordt aangesloten bij de woonvraag om in de coöperatieve sfeer voornamelijk te wonen in grondgebonden woningen. Tot slot wordt het plangebied in het gemeentelijke beleid genoemd als woningbouwlocatie, draagt de ontwikkeling bij aan het oplossen van een leegstandsvraagstuk (een ruimtelijk knelpunt) en doet zich de kans voor het draagvlak

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Olst Aberson-terrein, SAB, projectnummer: 160449.02, d.d. 21 februari 2020.

voor het voorzieningenniveau van de kern Olst te vergroten. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Olst. Momenteel kent het plangebied een bedrijfs- dan wel agrarische bestemming en is het feitelijk ook als zodanig in gebruik. De omgeving van het plangebied wordt grotendeels omgeven door woningen, maatschappelijke voorzieningen en een sportvoorziening. Dit tezamen maakt dat, getit op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied grotendeels in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Voor de noord- en oostzijde van het plangebied, dat direct aan het landschap grenst en momenteel ook bestemd en ingericht is als agrarische grasland, wordt verondersteld dat geen sprake is van bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet – met name voor het noordoostelijke deel – in een landelijk-dorps woonmilieu, dat tot uitdrukking komt in het stedenbouwkundig plan. Het noordelijk deel van het plangebied is sterk uitgedund, met vrijstaande woningen aan het landschap. Aan de Kleistraat voorziet het stedenbouwkundig plan in een kenmerkend 'boerenerf', dat zich door de groene omkadering op subtiele wijze in de omgeving voegt. Het landelijk-dorps woonmilieu maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn.

Naast het plangebied is binnen de kern Olst enkel nog plancapaciteit op Zonnekamp-Oost aanwezig. Op basis van het huidige uitgiftetempo van 15 tot 20 woningen per jaar is de verwachting dat deze locatie binnen enkele jaren is voltooid. Op dit moment zijn er geen andere binnenstedelijke locaties beschikbaar en ligt de ontwikkeling van het plangebied in lijn met het ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid van de gemeente Olst-Wijhe. De locatie wordt immers zowel in de structuurvisie als in de prestatieafspraken genoemd als woningbouwlocatie. Ook voorziet de ontwikkeling gedeeltelijk in de transformatie van een voormalig fabrieksterrein naar woningbouw, waarmee invulling wordt gegeven aan de wens om inbreiding te laten prevaleren boven uitbreiding. Bovendien draagt de voorliggende ontwikkeling bij aan een kwalitatief hoogwaardige

afronding van het dorp Olst aan de oostzijde. Een afronding die passend is bij de ruimtelijke karakteristieken van het gebied en haar omgeving.

Naast de voorliggende ontwikkeling, is ook de ontwikkeling van Olstergaard - een andere in voorbereiding zijnde woningbouwlocatie in Olst - volledig buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Dit toont aan dat de inbreidingsmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied beperkt zijn. De ontwikkeling van Olstergaard voorziet overigens in een ander woonmilieu dan het Abersonterrein, waardoor beide ontwikkelingen elkaar niet in de weg zitten.

Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet geheel binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling deels buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het plan voldoet aan de Ladder. Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Toetsing

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel bevat een uitvoeringsmodel. Vanuit dit model wordt bepaald of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities. In het model staan de stappen *of*, *waar* en *hoe* centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt on-

der andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden. Hierna wordt voorliggend initiatief besproken aan de hand van de *of-waar-hoe-benadering*.

Of

Of een initiatief mogelijk is hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In algemene zin geldt dat voorliggende ontwikkeling grotendeels in bestaand stedelijk gebied wordt voorzien en het programma voorziet in een behoefte voor het marktgebied. Daarbij is rekening gehouden met aspecten als groen, duurzaamheid en klimaat. Dit maakt dat het plan aansluit bij de generieke beleidsambities van de provincie Overijssel. Gebiedsspecifiek geldt dat het plangebied is aangewezen tot een boringsvrije zone en is aangewezen als 'overstroombaar gebied'.

1) Boringsvrije zone Salland Diep

Onder Salland ligt een zoetwater voorraad die goed is beschermd door een aaneengesloten dikke kleilaag. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat onttrekkingen alleen worden toegestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is. Daarbij moet worden aangetoond dat een onttrekking aan het ondiepe pakket of een andere locatie geen goed alternatief is.

In 2006 is bij de herziening van het grondwaterbeschermingsbeleid voor dit gebied ook een milieuzonering vastgesteld in de vorm van een boringsvrije zone. Doel hiervan is om naast de beleidsmatige bescherming ook de fysieke bescherming in de vorm van de aaneengesloten dichte kleilagen in de ondergrond in stand te houden. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Het belang van het water is kaderstellend. Geothermie is hier niet toegestaan en Warmte en koude opslag slechts tot een diepte van 50 meter beneden maaiveld.

2) Overstroombaar gebied

Een groot deel van Overijssel is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Dit geldt ook voor het plangebied en de omgeving. De provincie heeft risicobeheersing binnen deze gebieden centraal staan en vraagt om een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen.

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijk-ringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moet meer rekening worden gehouden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorko-

men van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1:1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders.

Vanuit de Deltawet is sinds 2014 voor Olst de Deltabeslissing Waterveiligheid van belang. Centraal in de Deltabeslissing Waterveiligheid staan nieuwe normen voor de waterveiligheid, gebaseerd op de risicobenadering.

Vanaf 2017 worden in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma de dijkversterkingsopgaven verkend. Het dijktraject bij Olst is daar onderdeel van. Waterschap Drents Overijsselse Delta is begin 2017 een dijkversterkingsproject gestart. Samen met bewoners, overheden en belanghebbenden onderzoeken we op welke manier we de dijk het beste kunnen versterken. Vanaf 2020 worden de plannen voor de versterking van dijktraject Zwolle – Olst nader uitgewerkt, de realisatie start niet voor 2023.

Waar

Overijssel onderscheidt in de Omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn. Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het noordoostelijke deel van het plangebied is aangewezen als een locatie binnen het 'ontwikkelingsperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het voormalige fabrieksterrein is aangewezen als 'woon- en werklocatie buiten de stedelijke netwerken'.

Hoe

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de *Catalogus Gebiedskenmerken*. De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- 1 Natuurlijke laag
- 2 Laag van agrarisch cultuurlandschap
- 3 Stedelijke laag
- 4 Laag van de beleving

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbon-

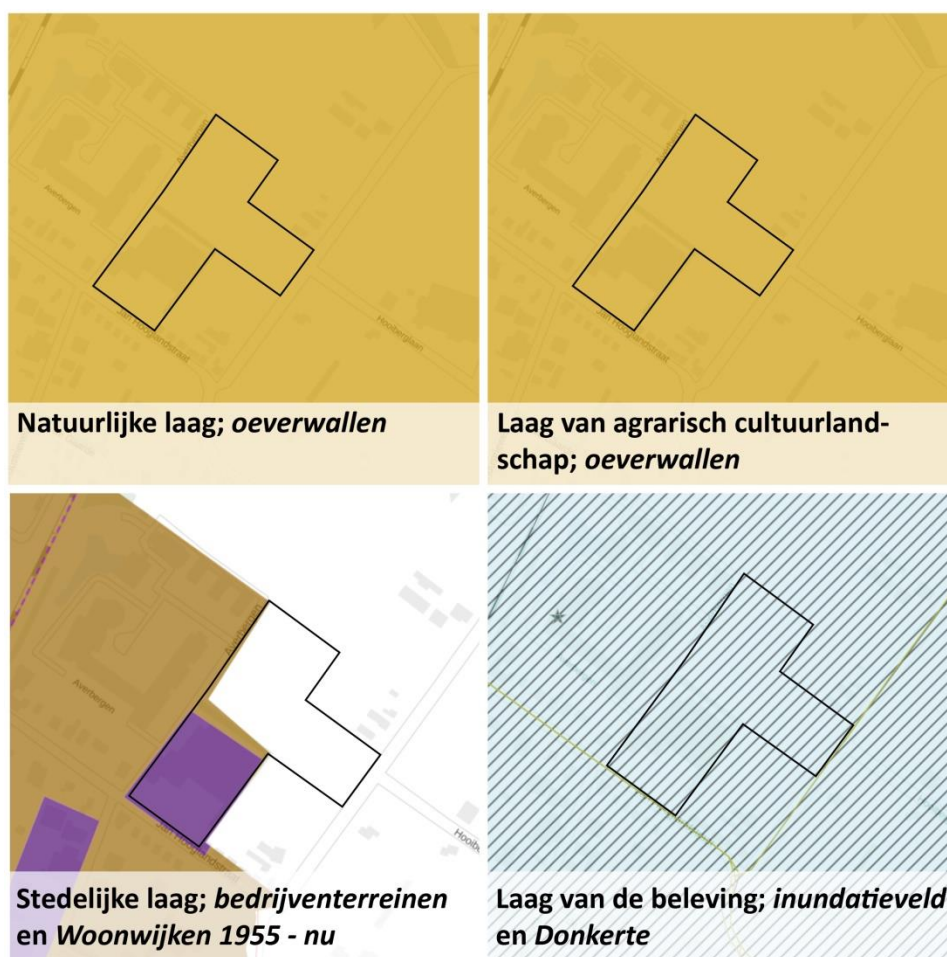
den met bestaande gebiedskenmerken. Het plangebied kent de volgende gebiedskenmerken:

1) Natuurlijke laag

Raadpleging van de digitale Omgevingsvisie wijst uit dat het plangebied binnen de natuurlijke laag behoort tot de gebiedskenmerken van 'oeverwallen'. Voor de oeverwallen (langs de IJssel) zijn de natuurlijke variatie van bos op de hogere delen en de open ruigte langs de voet van de oeverwal als kwaliteiten aangewezen. De voorgenomen woningbouwontwikkeling binnen het bestaande landschappelijk kader doet geen afbreuk aan de voornoemde kwaliteiten van de oeverwal.

2) Laag van agrarisch cultuurlandschap

Het huidige rivierengebied is ontstaan na bedijking van de rivieren en bestaat uit het winterbed met uiterwaarden, de dijk en oeverwal en de komgronden. De oeverwallen kennen een gevarieerd patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing. De bestaande structuur van gehuchten, landgoederen, linten en erven zijn dragers van de kwaliteit. Deze structuur wordt gerespecteerd.



Afbeelding: gebiedskenmerken, het plangebied is zwart omkaderd (Bron: Provincie Overijssel, bewerking SAB).

3) Stedelijke laag

Het plangebied behoort tot de bestaande woonmilieus binnen de stedelijke laag. Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het voormalige fabrieksterrein maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'bedrijventerreinen'. Daarnaast maakt een smalle strook onderdeel uit van het gebiedstype 'woonwijken 1955-nu'. De agrarische percelen hebben geen aanduiding.

Aangezien het bedrijfskarakter binnen het plangebied komt te vervallen, is het van belang de kenmerken van het gebiedstype 'woonwijken 1955-nu' in relatie tot de ontwikkeling te beschouwen. Binnen de 'woonwijken 1955-nu' geldt dat het beleid gericht is op het doel dat ontwikkelingen naar aard, maat en karakter in het grotere geheel moeten passen. De ontwikkelingen mogen als onderdeel van de omgeving wel herkenbaar zijn. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen dan ook voort te borduren op de bestaande kwaliteiten van de omgeving. Met de voorliggende ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. Het stedenbouwkundig plan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de bestaande ruimtelijke structuren en houdt nadrukkelijk rekening met de overgang naar het omliggende landschap. Ook is getracht zoveel mogelijk bestaande bomen in te passen. De ontwikkeling wordt derhalve passen geacht binnen de kaders van het provinciaal beleid.

4) Laag van de beleving

Raadpleging van de digitale Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied binnen deze laag behoort tot de 'Ijssellinie inundatieveld'. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van de ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. In en rondom het plangebied zijn geen bakens aanwezig, die refereren aan de Ijssellinie. In het stedenbouwkundig plan is wel nadrukkelijk aandacht voor de overgang van de dorpskern naar het omliggende landschap. Getracht is een nieuwe dorpsrand te creëren, die de overgang tussen stad en land markeert. Daarmee sluit het plan aan bij de provinciale cultuurhistorische ambitie.

Binnen de Laag van de beleving wordt het plangebied tevens gekenmerkt door 'Donkerte'. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Het is wenselijk in de donkere gebieden de toepassing van kunstlicht tot een minimum te beperken. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt hiermee rekening gehouden.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverduunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaand bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie die gedeeltelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Olst is gelegen. De ontwikkeling heeft betrekking op de transformatie van de voormalige Abersonfabriek, aan de oostzijde van Olst. De aangrenzende agrarische percelen worden in de ontwikkeling betrokken, om een kwalitatief hoogwaardige afronding van het dorp te kunnen maken. De beoogde ontwikkeling vindt dan ook niet enkel buiten bestaand stedelijk gebied plaats, maar moet in samenhang met de transformatieopgave worden gezien. In paragraaf 3.1.2 is beargumenteerd waarom een deel van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied kan worden gebouwd, korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling niet in strijd met de provinciale verordening.

3.2.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie en -verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie'*

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

Aan de basis van de visie ligt het behoud en versterken van de identiteit (kernkwaliteiten) van het unieke Sallandse landschap aan de IJssel. Met de landgoederen en dorpen tussen de Hanzesteden Deventer en Zwolle. De structuurvisie bevat een aantal strategische doelen voor de gemeente, waaronder:

- Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen;
- Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit;
- Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met het aantrekkelijke 'IJsselfront Olst-Wijhe' als integrale gebiedsontwikkeling;
- Versterken van toekomstbestendige landbouw en landgoederen en aandacht voor natuur- en landschapskwaliteiten;
- Inzetten op het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op duurzame energie en energiebesparing in het kader van de energietransitie;
- Samen werken aan circulaire economie, aan mogelijkheden voor lokale ondernemers om zich te vestigen en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.

Hiermee speelt de structuurvisie ook in op ontwikkelingen als vergrijzing, leegstand en veranderende behoeftes van inwoners en ondernemers. Speciale aandacht is in de Structuurvisie Olst-Wijhe uitgegaan naar de verkeerssituatie Olst. Na een verdiepend en verbreed onderzoek is gekozen voor het verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid door het scheiden van langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer. En het spreiden van langzaam verkeer over meerdere spoor kruisingen.

Voor de kernen wenst de gemeente de ontwikkelruimte voor woningbouw maximaal te benutten, mits passend binnen de regionale woningbouwafspraken (circa 500 woningen). Nieuwe woningen moeten voorzien in een lokale behoefte, met name voor ouderen en jongeren. Daarnaast is het wenselijk dat woningbouwontwikkelingen een kwaliteitsimpuls geven aan de dorpsentrees en –randen.

Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities. De transformatie van het Abersonterrein biedt kansen een kwaliteitsimpuls te geven aan de oostelijke dorpsrand van Olst. Het stedenbouwkundig plan voorziet dan ook in een kwalitatief hoogwaardige afronding van de dorpskern, vergelijkbaar met de bebouwing langs het Koekoekspad (ten zuiden van het plangebied). Richting het landschap neemt de bebouwingsdichtheid zichtbaar af, waardoor een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap tot stand komt.

Tot slot sluit het beoogde woningbouwprogramma zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin aan bij de lokale woningbehoefte (zie ook paragraaf 3.1.2). Het stedenbouw-

kundig plan voorziet onder meer in goedkope woningen, die geschikt zijn voor starters op de woningmarkt. Een deel van de woningen is bovendien levensloopbestendig. Deze levensloopbestendige woningen beschikken over een volledig woonprogramma op de begane grond of kunnen worden voorzien van een traplift, zodat ook de tweede bouwlaag toegankelijk is.

3.3.2 Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020

Op 3 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Olst de *Woonvisie 2016 - 2020* vastgesteld. Gekozen is voor een visie op hoofdlijnen die veel ruimte laat voor verdere inkleuring. Dat past in een veranderende tijd waar flexibiliteit en maatwerk gevraagd worden. Daarbij raakt het thema wonen eenieder en dat vraagt zeker en vooral in de uitwerking om een participatieve aanpak. Ook wil de gemeente met deze invulling goed inspelen op nieuwe ontwikkelingen en niet kiezen voor een strak maatpak, dat immers minder goed bij deze tijd past. Het is de uitdaging om soepel in te kunnen blijven spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen. De visie luidt: *'Wij willen een aantrekkelijke vitale woongemeente zijn met leefbare duurzame kernen'*. Dit vertaalt zich in onder meer de volgende uitgangspunten:

- De gemeente streeft naar vitale kernen waar inwoners met plezier wonen. Daarvoor is de onderlinge noaberschap belangrijk, maar ook het initiatief van inwoners om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun woonomgeving.
- De gemeente heeft een rijke differentiatie aan woonmilieus en wat aansluit bij de lokale behoefte die per kern kan verschillen. Het bieden van maatwerk staat daarbij voorop.
- De gemeente heeft een gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit bij de behoefte en wensen van onze inwoners; de voorraad is zoveel mogelijk levensloopgeschikt en het nieuwbouwprogramma ondersteunt de gewenste ontwikkeling van de bestaande voorraad.

De woonvisie geeft aan dat de vraag naar koopwoningen als gevolg van de economisch gunstige tijden toeneemt en dat in de koopsfeer voornamelijk vraag is naar grondgebonden woningen. Ouderen en jongeren worden als belangrijke doelgroepen in de woonvisie genoemd. Mede daarom worden de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen en betaalbare huurwoningen voor starters als opgaven benoemd. De vraag naar middeldure huurwoningen wordt beperkt genoemd. In algemene zin geeft de gemeentelijke woonvisie aan een voorkeur te hebben voor de realisatie van woonmilieus met een mix van jong, oud, sterk, zwak, behulpzaam en hulpbehoevend. Daarbij wordt het oplossen van leegstandsituaties als kans genoemd voor de ontwikkeling van nieuwe woonmilieus. Hier doen zich eveneens kansen voor om de leefbaarheid van kernen in de gemeente te waarborgen en het draagvlak van het voorzieningenniveau in Olst te vergroten.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een landelijk-dorps woonmilieu en beschikt over een gevarieerd programma dat aansluit bij de demografische ontwikkelingen en behoefte in de gemeente Olst-Wijhe. Het stedenbouwkundig plan voorziet immers in woningen voor diverse doelgroepen, huishoudenssamenstellingen en leeftijdsgroepen. Zo is er ruimte voor de huisvesting van jongeren, ouderen en gezinnen, wordt een deel van de woningen gerealiseerd in de sociale huursector en is er aandacht

voor levensloopbestendigheid. Al met al wordt zo een bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke ambitie om woonmilieus te realiseren voor een gemiste doelgroep. Ook wordt aangesloten bij de woonvraag om in de koopsfeer voornamelijk te wonen in grondgebonden woningen. Tot slot wordt het plangebied in het gemeentelijke beleid genoemd als woningbouwlocatie, draagt bij aan het oplossen van een leegstands-vraagstuk (een ruimtelijk knelpunt) en doet zich de kans voor om het draagvlak voor het voorzieningenniveau te vergroten. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de geformuleerde ambities uit de woonvisie.

3.3.3 Prestatieafspraken 2019 SallandWonen

Het voorliggende plangebied wordt in de prestatieafspraken met Salland-Wonen genoemd als nieuwbouwlocatie voor sociale huurwoningen. Daarnaast zet Salland-Wonen in op het realiseren van nultredenwoningen (ook woningen met traplift vallen hieronder). Het streven is 30% van de voorraad levensloopbestendig te maken.

4 Onderzoek

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en belangenafweging (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

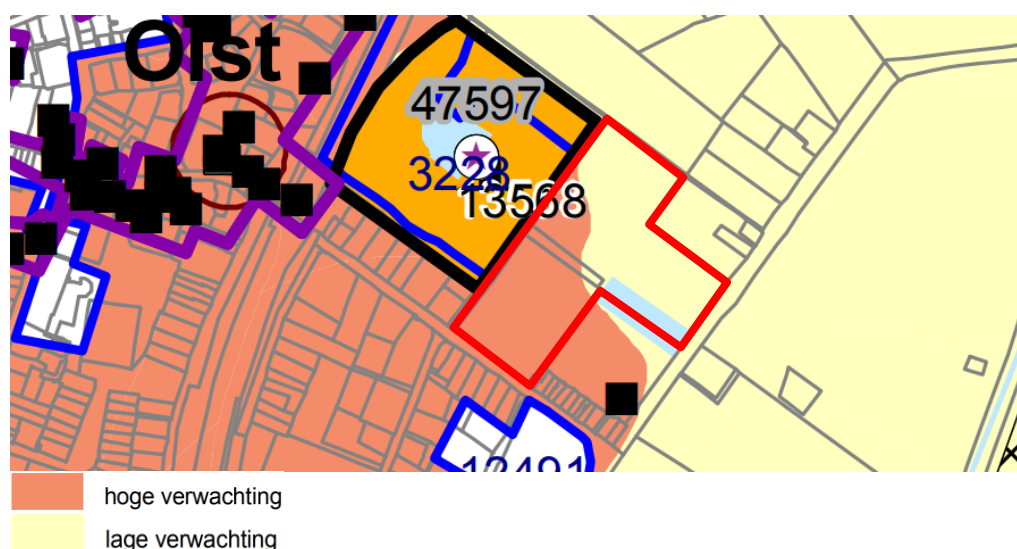
4.1.1 Regelgeving

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het streven het belang van erfgoed tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Archeologische verwachtingskaart gemeente Olst-Wijhe

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Olst-Wijhe ligt het zuidwestelijke deel van het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Nader onderzoek met betrekking tot dit aspect is dan ook noodzakelijk. Voor het overige deel van het plangebied is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde.



Afbeelding: uitsnede archeologische verwachtingskaart Olst-Wijhe, waarin het plangebied is rood omkaderd (bron: gemeente Olst-Wijhe, bewerking SAB).

4.1.2 Toetsing

Archeologie

Voor het gedeelte van het plangebied met een lage archeologische verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek niet benodigd omdat de vrijstellingsgrens van 5 hectare niet wordt overschreden. Voor de gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksverplichting voor bodemversturende werkzaamheden die groter zijn dan 100 m² en dieper reiken dan 50 cm. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze vrijstellingsgrens overschreden, waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Omdat het gedeelte van het plangebied met een hoge archeologische waarde nog grotendeels bebouwd is en gesaneerd moeten worden, is er voor gekozen het archeologisch onderzoek parallel aan de sloop van de bebouwing en bodemsanering uit te laten voeren. Deze werkzaamheden zullen passen na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan uitgevoerd worden.

Om eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem te beschermen, wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' overgenomen uit het (paraplu)bestemmingsplan 'Archeologie'. In deze dubbelbestemming is bepaald dat voor werkzaamheden op of in deze gronden een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist is, in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de gewenste activiteit en de te beschermen waarden.

Cultuurhistorie

In of rondom het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen c.q. monumenten aanwezig. Wel zijn enkele voormalige fabrikantenvilla's en een woonhuis aan de Jan Hooglandstraat aangewezen als gemeentelijk monument. De Jan Hooglandstraat betreft een historisch bebouwingslint, dat al zichtbaar is op kaarten van voor 1850. Mede vanwege de ligging nabij de spoorlijn bevinden zich enkele voorname panden aan het lint.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande lintstructuur juist worden versterkt. Daar waar het plangebied nu een onderbreking van het lint vormt (het fabriekspand is enigszins terug gelegen ten opschikte van de weg), zal in de toekomstige situatie sprake zijn van een aaneengesloten bebouwingslint. In maat, schaal en korrel wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing aan de Jan Hooglandstraat.

De ontwikkeling van onderhavig plan leidt dan ook niet tot (in)directe aantasting van cultuurhistorische waarden in of rondom het plangebied.

4.1.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

4.2.2 Toetsing

Voor het voormalige fabrieksterrein zijn in het verleden diverse (verkennende en nader) bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd. Omdat een deel van deze onderzoeken inmiddels verouderd is, heeft een actualiserend bodem- en asbestonderzoek³ plaatsgevonden. De voornaamste resultaten zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Het plangebied is op dit moment niet geschikt voor de beoogde functie (wonen). Op de locatie is namelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreinigingen zijn aantreffen op de volgende deellocales:

- *Voormalige vijver op het weideperceel*; hier is een sterke verontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie in de ondergrond aangetroffen. De verontreiniging heeft een omvang van ca 1.350 m³. De verontreiniging is niet volledig ingekaderd.
- *Voorterrein midden*; de verontreiniging heeft een omvang van circa 6 m³. De bodemkwaliteit is heterogeen. Het is nodig om bij de uitvoering van grondwerkzaamheden rekening te houden met het aantreffen van een verontreinigingspunt (onvoorzien);
- *Westelijk buitenterrein*; ter plaatse is een verontreiniging met koper, PAK en minerale olie aangetroffen, die niet volledig is ingekaderd. De verontreiniging is naar verwachting te relateren aan de voormalige bedrijfsactiviteiten. De verwachting is dat de verontreiniging (>1) een omvang heeft van circa 420 m³. Op het westelijke buitenterrein is daarnaast een sterke verontreiniging met zware metalen aanwezig. Deze verontreiniging is ingekaderd en heeft een omvang van circa 30 m³;
- *Hal 1*; ter plaatse is een verontreiniging met zware metalen aangetroffen, die niet is ingekaderd. Naar verwachting is de volledige bovengrond sterk verontreinigd. De verontreiniging heeft een omvang van circa 735 m³;
- *Hal 2*; ter plaatse is een verontreiniging met lood aangetroffen, die niet is ingekaderd. Naar verwachting is de volledige bovengrond sterk verontreinigd. De verontreiniging heeft een omvang van circa 735 m³;
- *Hal 3*; delen van de bovengrond zijn sterk verontreinigd met zware metalen, de verontreiniging is niet ingekaderd. De verwachting is dat in totaal circa 330 m³ sterk verontreinigd is met zware metalen.

De locatie kan geschikt worden gemaakt voor de beoogde functie. Voor graafwerkzaamheden in sterk verontreinigde grond is altijd een vergunning nodig. Dit kan in de vorm van een saneringsplan of een BUS-melding. Een BUS-melding – of Besluit Uni-

³ Verkennend/actualiserend/nader bodemonderzoek/bodemonderzoek asbest Jan Hooglandstraat 31 te Olst, Boluwa, projectnummer 18091, d.d. 5 juli 2019.

forme Saneringen - betreft een versimpelde procedure om het bevoegd gezag te informeren over de voorgenomen bodemsanering. Gelet op de aangetroffen verontreinigingen in het plangebied kan volstaan worden met een BUS-melding. Deze BUS-melding is reeds gedaan.

De noodzakelijke sanering wordt naar verwachting in 2020 uitgevoerd. Na afronding van de saneringswerkzaamheden is de bodem geschikt voor de beoogde functie (wonen).

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt, na het uitvoeren van saneringsmaatregelen, geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of de geluidbelasting binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De voorkeursgrenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. Voor spoorweglawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van haar eigen beleid en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

4.3.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai⁴ uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Omdat de exacte positionering van de beoogde woningen nog niet vaststaat, is in het akoestisch onderzoek gerekend op de grenzen van de verschillende bouwvlakken. Op basis van de rekenresultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

⁴ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai Abersonterrein Olst, SAB, projectnummer: 160449.02, d.d. 1 november 2019.

- De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 55 dB voor railverkeerslawaai als gevolg van de spoorlijn IJssellijn wordt niet overschreden.
- De geluidbelasting vanwege wegverkeer op de Jan Hooglandstraat bedraagt maximaal 61 dB (inclusief aftrek 110g van de Wet Geluidhinder). Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.
- Een geluidbelasting lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) als gevolg van de Jan Hooglandstraat start vanaf ongeveer 75 meter in het vrije veld.
- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar zijn niet mogelijk of stuiten op bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard. Van een lagere verkeersintensiteit, als gevolg van een verkeerscirculatieplan, kan niet uitgegaan worden. Een hogere grenswaarde van 61 dB dient te worden aangevraagd als gevolg van het wegverkeer op de Jan Hooglandstraat.
- Extra maatregelen in de gevel van de woningen aan de Jan Hooglandstraat zijn nodig om te voldoen aan binnen niveau van het Bouwbesluit 2012. Rekening houdend met het Bouwbesluit dient de gevelwering ten minste 33 dB te bedragen.
- De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB voor wegverkeerslawaai als gevolg van verkeer op de Kleistraat, Koekoeksweg en Industrieweg wordt niet overschreden.

4.3.3 Conclusie

Mits de noodzakelijk hogere waarden wordt verleend, vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Regelgeving

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5} (zeer fijn stof). Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het

Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.4.2 Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 66 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de Rijksstraatweg (ter hoogte van het plangebied) bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. De jaargemiddelde concentratie NO₂ bedraagt maximaal 16,9 µg/m³, voor PM₁₀ bedraagt dit maximaal 17,3 µg/m³. In beide gevallen wordt de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt maximaal 10,0 µg/m³ en is daarmee ruimschoots lager dan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m³. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen of stabiliseren, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Regelgeving

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁵ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.5.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan bedrijven en milieuzonering⁶ uitgevoerd. Deze memo is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uit de quick scan besproken.

Situatie ontwikkelingslocatie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies, waarbij woningbouw de dominante factor is. Naast woningen zijn er diverse maatschappelijke voorzieningen, een bedrijventerrein, detailhandel en agrarische percelen aanwezig. Hieruit blijkt dat de omgeving van het plangebied een divers karakter kent, met uiteenlopende functies. Tevens geldt de Jan Hooglandstraat als belangrijkste entree van de kern aan de oostzijde. Dit alles tezamen maakt dat het plangebied is aan te wijzen als een 'ge-

⁵ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

⁶ Quick scan bedrijven en milieuzonering Abersonterrein Olst, SAB, Projectnummer: 160449.02, d.d. 2 april 2019.

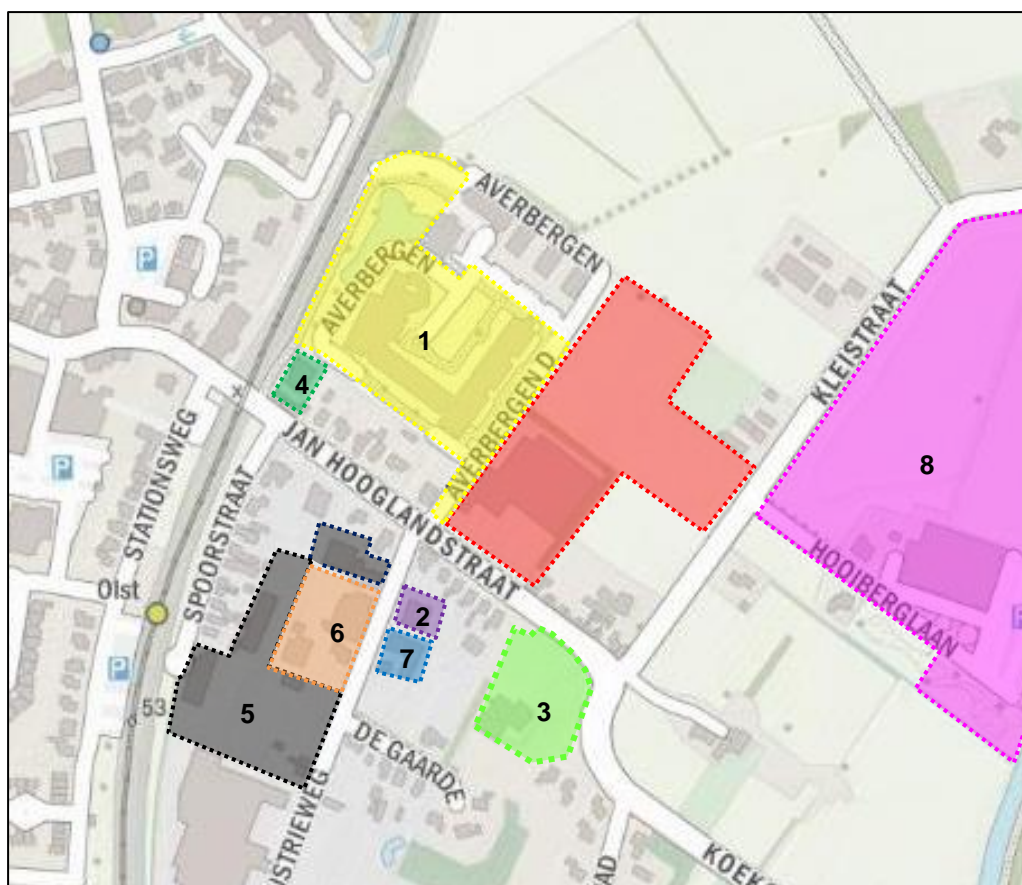
mengd gebied'. Onderhavig plangebied wordt dan ook als zodanig bestempeld in het vervolg. Dit betekent dat de hinderafstanden met een afstandsstap mogen worden gereduceerd.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is.

Hinder van bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieugevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie diverse (hinderveroorzakende) functies zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer. Vervolgens zullen eerst de planologische mogelijkheden worden bekeken en indien nodig zal de situatie feitelijk worden afgewogen, waarbij de verschillende functies nader worden beschreven en er getoetst wordt aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.



Afbeelding: bedrijvigheid rondom plangebied (rood kader) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Maatschappelijk (geel - 1)

Aangrenzend aan het plangebied aan de westzijde bevinden zich gronden die de bestemming 'Maatschappelijk' hebben, met de aanduiding 'zorg'. Binnen het ter plaatse

geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen en tevens voor zorginstellingen en medische voorzieningen. 'Maatschappelijk' is volgens het vigerend bestemmingsplan een aantal uiteenlopende, min of meer openbare functies op sociaal, medisch, cultureel en maatschappelijk gebied. Rekening houdend met de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1; richtafstand in gemengd gebied: 30 meter). Dit zou betekenen dat er nader onderzoek noodzakelijk is indien er binnen 30 meter uit de maatschappelijke bestemming woningen worden gebouwd.

In de feitelijke situatie is hier echter medisch centrum Olst gesitueerd met huisartsenpraktijken, een apotheek, uitvaartcentrum en consultatiebureau. Er zijn ook reguliere appartementen en aanleunwoningen gevestigd op het terrein. Aan de zijde grenzend aan het plangebied is - naast overwegend woningen - enkel het uitvaartcentrum gevestigd. Op basis van de VNG-brochure kan het centrum worden aangeduid als 'Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra' (milieucategorie 1). Ook de overige functies op de maatschappelijke gronden zijn aan te wijzen als zijnde milieucategorie 1 (aanduiding VNG: 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' en 'consultatiebureaus'). In een gemengd gebied zijn er voor deze functies geen richtafstanden. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Maatschappelijk (paars - 2)

Aan Industrieweg 3 – ten zuiden van het plangebied – is eveneens een perceel met de bestemming 'Maatschappelijk' gelegen. Ter plaatse van de Brandweerkazerne van Olst gevestigd. Een brandweerkazerne is aan te merken als een milieucategorie 3.1 inrichting, waarvoor een gereduceerde richtafstand van 30 meter geldt. De afstand van de brandweerkazerne tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 45 meter, waarmee de afstand voldoende groot is om aan de richtafstand te kunnen voldoen. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Maatschappelijk (lichtgroen - 3)

Aan de Jan Hooglandstraat 36 – ten zuidoosten van het plangebied – ligt een derde perceel met de bestemming 'Maatschappelijk'. Rekening houdend met de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1). Hierbij moet rekening gehouden worden met een gereduceerde richtafstand van 30 meter voor het milieuaspect geluid. In de feitelijke situatie is op deze locatie een woonzorgcomplex gevestigd. Dit betreft geen hinderveroorzakende functie in het kader van de VNG en behoeft als zodanig geen vervolgonderzoek.

Detailhandel (groen - 4)

Aan de Jan Hooglandlaan 1 – ten westen van het plangebied – is een perceel aanwezig met de bestemming 'Detailhandel'. Deze bestemming voorziet ter plaatse in detailhandel en daaraan gerelateerde horeca en dienstverlening (enkel op de begane grond). In de feitelijke situatie is hier een fysiotherapiepraktijk gevestigd. Op basis van de VNG-brochure kan deze praktijk worden aangeduid als 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' (categorie 1). In een gemengd gebied zijn er voor deze functie geen richtafstanden van toepassing. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijventerrein (zwart - 5)

Ten zuidwesten van het plangebied zijn kavels aanwezig met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de gebiedsaanduiding 'categorie a'. Conform het geldende bestemmingsplan staat deze combinatie uitsluitend bedrijven toe die zijn genoemd in categorie 1 van de lijst van bedrijven, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 10 meter. Bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter behoren tot milieucategorie 1. In een gemengd gebied zijn er voor deze milieucategorie geen richtafstanden van toepassing. Daarmee is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijventerrein (oranje - 6)

Als onderdeel van het bedrijventerrein ten zuidwesten van het plangebied zijn ook percelen aanwezig met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de gebiedsaanduiding 'categorie b'. Op grond van het geldende bestemmingsplan staat deze combinatie uitsluitend bedrijven toe die zijn genoemd in categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 30 meter. In de feitelijke situatie is hier onder andere een autogarage gevestigd. Een autogarage betreft een bedrijf in milieucategorie 2, waarvoor een gereduceerde richtafstand van 10 meter geldt. Omdat de feitelijke afstand van het bedrijf tot de dichtstbijzijnde woning circa 65 meter bedraagt, wordt voldaan aan de richtafstand. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Bedrijf (blauw - 7)

Aan de Industrieweg 5 – ten zuiden van het plangebied – ligt een perceel met de bestemming 'Bedrijf'. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijven. De richtafstanden voor deze milieucategorie zijn in gemengd gebied 10 meter. In de feitelijke situatie is op deze kavel echter een groothandel in dierenvoedsel gevestigd. Volgens de VNG-brochure kan dit worden aangeduid als 'Grth in akkerbouwproducten en veevoerders' (milieucategorie 3.1), waarvoor een gereduceerde richtafstand van 30 meter geldt. Omdat de feitelijke afstand van het bedrijf tot de dichtstbijzijnde woning circa 70 meter bedraagt, wordt voldaan aan de richtafstand. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Sport (roze - 8)

Ten oosten van het plangebied is een groot gebied bestemd als 'Sport'. Deze gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen - niet zijnde gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine. In dit gebied zijn drie bouwblokken aanwezig. Op één van de drie bouwblokken geldt de aanduiding 'ijsbaan'. Ter plaatse van deze aanduiding is tevens een ijsbaan toegestaan. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan - tevens de feitelijke situatie - rekening gehouden te worden met 'Overdekte kunstijsbanen' (milieucategorie 3.2). Voor een dergelijke inrichting geldt een gereduceerde richtafstand van 50 meter. Omdat de feitelijke afstand van het bedrijf tot de dichtstbijzijnde woning circa 150 meter bedraagt, wordt voldaan aan de richtafstand. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor de bouwblokken zonder functie-/gebiedsaanduiding geldt dat er rekening gehouden dient te worden met niet nader geoperationaliseerde sportvoorzieningen. Uit-

gaande van de maximale planologische mogelijkheden dient hier bijvoorbeeld rekening gehouden te worden met 'Sporthallen' (milieucategorie 3.1). Voor een dergelijke inrichting geldt een gereduceerde richtafstand van 30 meter. Omdat de feitelijke afstand van het bedrijf tot de dichtstbijzijnde woning circa 37 meter bedraagt, wordt voldaan aan de richtafstand. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het 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 maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Op basis van de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor geurgevoelige objecten gelegen in bebouwde kom geldt een minimaal aan te houden afstand van 100 meter tot veehouderijbedrijven. Voor geurgevoelige objecten gelegen buiten bebouwde kom geldt een minimale afstand van 50 meter. Met gemeentelijk geurbeleid vastgesteld op basis van artikel 6 van de Wgv kunnen andere afstanden van toepassing zijn. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

4.6.2 Toetsing

De in het plan geprojecteerde woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten. Het plangebied is binnen de bebouwde kom gelegen, waardoor een minimaal aan te houden afstand van 100 meter geldt. Op 65 meter afstand van het plangebied – aan de Kleistraat 5-5a - is tuinbouwbedrijf F.R. Jansen gevestigd. Op basis van een melding AMvB Melkrundveehouderijen Hinderwet uit 1992 worden er op dit bedrijf 27 stuks vrouwelijk jongvee gehouden. Bij een controle in 2007 is echter geconstateerd dat er geen vee meer aanwezig is. Bij de herziening van het bestemmingsplan is dit perceel daarom verkleurd naar 'Wonen'. Op grond van deze bestemming is het niet langer toegestaan (bedrijfsmatig) vrouwelijk jongvee te houden. Dit perceel vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Voor het overige zijn binnen 100 meter van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij met geurfactor betreft het fokvarkens- en vleesvarkensbedrijf 'Maatschap Voetdijk', gevestigd op adres Kleistraat 36-38 te Olst, en gelegen op afstand 650 meter van het plan. Uit een recent geuronderzoek in het kader van een andere ontwikkeling blijkt dat de vergunde $3,0 \text{ ouE/m}^3$ contour samenvalt met de tussenliggende ijsbaan, op circa 400 meter van de veehouderij. Voldoende aanneemelijk is dat de voorgrondbelasting van dit bedrijf op het voorliggende plangebied voldoet aan de geurnorm en het bedrijf niet wordt belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling.

Voor het overige zijn in omgeving van het plan (binnen straal 1 km) geen veehouderijen met dieren met geurfactor gelegen. Geur vormt derhalve geen belemmering.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (zoals een chemische fabriek of een lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (vervoer van gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

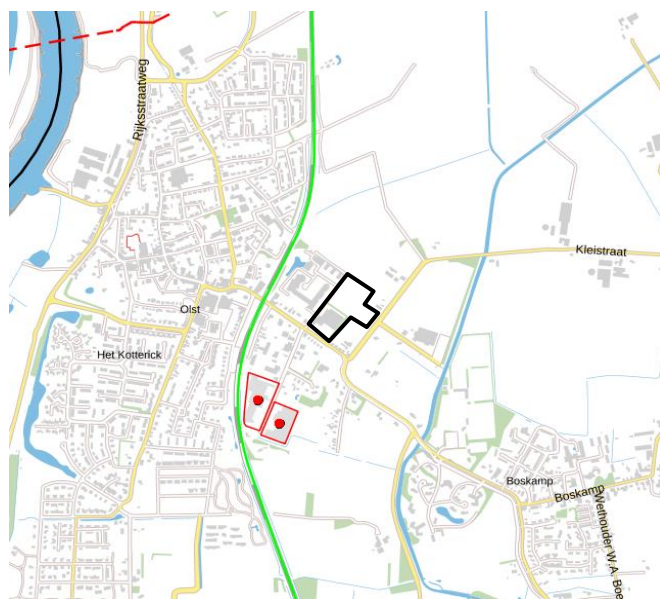
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

4.7.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan externe veiligheid⁷ opgesteld, waarin de relevante omliggende risicobronnen zijn geïnventariseerd. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Voor de ontwikkellocatie is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is binnen 1 kilometer afstand van de locatie gekeken naar eventueel aanwezige risicovolle inrichtingen of buisleidingen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en de weg is tevens gekeken naar risicobronnen binnen een straal van 4 kilometer rondom de ontwikkellocatie.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De ligging van de ontwikkellocatie is globaal in paars aangeduid.



Afbeelding: uitsnede digitale risicokaart, het plangebied is zwart omkaderd (bron: www.risicokaart.nl, bewerking: SAB).

Stationaire bronnen

Binnen een straal van 1 kilometer van de ontwikkellocatie bevinden zich twee stationaire risicobronnen. Het betreft vleesgroothandel Hogeslag-Olst B.V. aan de Industrieweg 16 en Grolleman Vrieshuis B.V. aan de Industrieweg 23.

⁷ Quick scan externe veiligheid Abersonterrein te Olst, SAB, Projectnummer: 160449.02, d.d. 15 november 2019.

De vleesgroothandel kent een maximum plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 65 meter op basis van een ammoniak installatie. De installatie heeft een inhoud van 6,5 ton. Het invloedsgebied hierbij bedraagt 400 meter. De ontwikkellocatie ligt op ongeveer 300 meter afstand van de risicobron. Daarmee ligt de ontwikkellocatie in het invloedsgebied van deze risicobron. Gelet op het feit dat de ontwikkellocatie buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) ligt, hoeft het groepsrisico conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen enkel beperkt te worden verantwoord. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook de veiligheidsregio moet in de gelegenheid gesteld worden om een advies uit te brengen.

Koelopslag Grolleman kent eveneens een maximum plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 65 meter op basis van een ammoniak installatie. De grootste installatie heeft een inhoud van 1,83 ton. In dit geval is de grens van het invloedsgebied niet relevant. Er hoeft niet getoetst te worden aan het groepsrisico. Aangezien de afstand van deze risicobron tot aan de ontwikkellocatie circa 300 meter bedraagt vormt deze bron geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Mobiele bronnen

In de omgeving van de ontwikkellocatie kunnen verschillende mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Hierbij gaat het om hogedrukaardgasleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Buisleidingen

Binnen een straal van 1 kilometer van de ontwikkellocatie bevinden zich geen risicobronnen in de vorm van buisleidingen. Een nadere beschouwing naar de buisleidingen is dan ook niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Transport over spoor

Aan de hand van de Regeling Basisnet Spoor en de risicokaart zijn de omliggende spoorwegen verkend. Hierbij is tevens de Handreiking Risicoanalyse Transport (HaRT) (zie navolgende tabel) gebruikt om aan de hand van de aanwezige stofcategorieën te kunnen bepalen wat het invloedsgebied van iedere spoorlijn is.

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)
A	460
B2	995
B3	>4.000
C3	35
D3	375
D4	>4.000

Tabel: invloedsgebied per stofcategorie voor de modaliteit spoor (Bron: Handreiking Risicoanalyse Transport).

Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat er één spoorlijn binnen een straal van 4 kilometer rondom de ontwikkellocatie aanwezig is. Het betreft de spoorlijn Deventer - Zwolle, ten westen van de ontwikkellocatie.

Spoorlijn Deventer - Zwolle

Uit de risicokaart blijkt dat op circa 170 meter afstand van de ontwikkellocatie de spoorlijn Deventer - Zwolle ligt. Conform de gegevens van de risicokaart en de Regeling Basisnet Spoor volgt dat de spoorlijn geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) of plasbrandaandachtsgebied heeft. Deze aspecten vormen dus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid voor voorliggend initiatief. In de navolgende tabel is de stofcategorie die over de spoorlijn worden vervoerd met bijbehorend invloedsgebied beschreven. Tevens is beoordeeld of de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied ligt.

Aanwezige stofcategorie	Invloedsgebied (m)	Ontwikkellocatie binnen invloedsgebied? (200 m)
C3	35	Nee

Tabel: stofcategorie spoorlijn Deventer - Zwolle

Uit de voorgaande tabel blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen het invloedsgebied van de stofcategorie C3 ligt. Nader onderzoek naar deze risicobron is niet noodzakelijk.

Transport over water

Aan de hand van het Basisnet Water en de risicokaart zijn de omliggende vaarwegen verkend. Hierbij is tevens de Handreiking Risicoanalyse Transport (HaRT) (zie navolgende tabel) gebruikt om aan de hand van de aanwezige stofcategorieën te kunnen bepalen wat het invloedsgebied van iedere vaarweg is.

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)
LF1	35
LF2	35
LT1	600
LT2	880
LT3	n.v.t.
LT4	n.v.t.
GF1	n.v.t.
GF2	65
GF3	90
GT2	n.v.t.
GT3	1.070
GT4	n.v.t.
GT5	n.v.t.

Tabel: invloedsgebied per stofcategorie voor de modaliteit water (Bron: Handreiking Risicoanalyse Transport).

Op ruim 1,1 kilometer ten westen van de ontwikkellocatie bevindt zich de IJssel. De IJssel wordt volgens het Basisnet Water aangeduid als Corridor Rijn - Oost-Nederland. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze risicobron vormt deze risicobron geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Transport over weg

Aan de hand van de Regeling Basisnet Weg en de risicokaart zijn de omliggende wegen verkend. Hierbij zijn tevens de Lijst wegvakken datatellingen & basisnet (2018 06) en de Handreiking Risicoanalyse Transport (HaRT) (zie navolgende tabel) gebruikt om aan de hand van de aanwezige stofcategorieën te kunnen bepalen wat het invloedsgebied van iedere weg is.

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)
LF1	45
LF2	45
LT1	730
LT2	880
LT3	>4.000
LT4	n.v.t.
GF1	40
GF2	280
GF3	355
GT2	245
GT3	560
GT4	>4.000
GT5	>4.000

Invloedsgebied per stofcategorie voor de modaliteit weg (Bron: Handreiking Risicoanalyse Transport).

Op circa 7 kilometer ten westen van de ontwikkellocatie bevindt zich de Rijksweg A50. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze risicobron vormt deze risicobron geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Wel ligt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied van vleesgroothandel Hogeslag-Olst B.V. aan de Industrieweg 16.

De ontwikkellocatie bevindt zich ten aanzien van de risicobron op de grens van de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Aangezien er binnen deze 200 meter zone reeds een aanzienlijke hoeveelheid woningen is gevestigd, volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierin moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen.

Beperkte verantwoording

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobronnen, dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 12 van het Bevi. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid: a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en

- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1. *Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid*

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

– Bestrijden rampscenario

belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk op locatie is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit kan door te koelen en/of een waterscherm aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Aangezien het hier een bestaande inrichting betreft met daaromheen al kwetsbare objecten, kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is, tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.

– Inrichting van het gebied om bestrijding te faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de specifieke risicolocatie cruciaal. De brandweer kan snel via de Industrierweg de ontwikkellocatie bereiken in geval van een calamiteit. De inschatting is dat de brandweer binnen circa 10 minuten aanwezig kan zijn. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Bij de Veiligheidsregio dient advies te worden ingewonnen of de bereikbaarheid en daarmee de opkomsttijden voldoende zijn gewaarborgd.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen en/of tankwagens), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). In nieuwbouwwijken maakt de brandweer geen gebruik meer van brandkranen, maar worden tankwagens toegepast. Deze vragen om andere eisen voor de bereikbaarheid. Bij de nadere uitwerking van het woongebied zal hier rekening mee worden gehouden.

2. *Zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Binnen de ontwikkellocatie moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met brandbare vloeistoffen op het spoor (plasbrand) en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze vloeistoffen en weten hoe te handelen. Vanwege de afstand heeft een plasbrand geen directe gevolgen voor het plangebied. Naast eventuele calamiteiten op het spoor, moeten de toekomstige bewoners ook worden geïnformeerd over de risico's van de ammoniakopslagen bij Grolleman en Hogeslag en hoe te handelen bij een eventueel incident met ammoniak. Mochten de voornoemde calamiteiten zich voordoen, dan vormt NL-Alert de basis voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan nog gebruikgemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwing Alarmerings Systeem (WAS)-palen.

Bij Grolleman Vrieshuis B.V. is in totaal 8,23 ton ammoniak aanwezig verdeeld over meerdere installaties. In de grootste installatie is 1,8 ton aanwezig. Bij een incident kan ammoniak vrij komen. Hierdoor ontstaat een toxische wolk die zich met de wind mee verspreid. Aanwezigen in de omgeving krijgen het advies om binnen te schuilen, ramen en deuren te sluiten en ventilatie af te sluiten. Zo worden schadelijke effecten door vergiftiging voorkomen. De effecten van een toxische wolk kunnen ook in het plangebied optreden. Daarom wordt afsluitbare mechanische ventilatie toegepast, zodat de bewoners langer veilig binnen kunnen schuilen bij een incident waarbij een toxische wolk vrij komt.

Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen weggeleiden. Voor de ontwikkellocatie geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig moeten zijn om in geval van calamiteit te kunnen vluchten.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van het wettelijk vooroverleg is advies gevraagd aan de veiligheidsregio IJsselland. De aanbevelingen van de veiligheidsregio (advies d.d. 5 september 2019 en 7 januari 2020) zijn verwerkt in de toelichting.

4.8 Water

4.8.1 Regelgeving

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkeringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta - Waterbeheerplan 2016 - 2021

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken;
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte;
- het zuiveren van afvalwater:

In het Waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2016-2021. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

4.8.2 Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets⁸ doorlopen. Uit deze watertoets blijkt dat het plan onder de normale procedure valt. Dit betekent dat er nader overleg moet plaatsvinden met Waterschap Drents Overijsselse Delta. In het kader van dit bestemmingsplan is een Riolerings- en waterhuishoudkundig plan⁹ opgesteld, dat als bijlage 6 bij de toelichting is opgenomen. De resultaten zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het perceel van de voormalige Abersonfabriek vrijwel geheel verhard. Het overige deel van het plangebied is in gebruik als grasland en derhalve volledig onverhard.

De maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert met circa 1,0 m. Aan de zijde van de Averbbergen bedraagt het maaiveldniveau circa NAP +3,9 m. Richting de Kleistraat loopt de hoogte van het plangebied af tot een maaiveldniveau van circa NAP +2,85 m.

De bodem bestaat uit klei-, veen- en zandlagen. Het zand is matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig en zwak grindig. Plaatselijk is het zand zwak veenhoudend en bevat het brokken klei. Deze klei is matig tot sterk zandig.

Uit de peilbuizen van het gemeentelijke monitoringsnetwerk volgt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied zich op circa NAP +2,74 m bevindt. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich op NAP +1,95 m. De grondwaterstanden in het plangebied zijn relatief hoog en periodiek is er kwel vanuit de IJssel.

Oppervlaktewater en peil

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Wetering/Zandwetering (SW75). In het voorliggende plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Wel bevinden zich in de directe omgeving diverse primaire watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied (nr. 575) heeft een maximumpeil van 2,2 m + NAP. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

Waterveiligheid

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Het voorliggende plangebied is gelegen in dijkkringgebied 53 (Salland). Voor het dijktraject 53-2 (langs de IJssel) geldt een overstromingskans van 1:3000. Op basis van de risicokaart blijkt dat de kans op overstroming van het plangebied klein is (1:1000 per jaar). Dit is alleen het geval bij een dijkdoorbraak. De maximale overstromingsdiepte bedraagt circa 1,5 meter.

⁸ Digitale Watertoets Abersonterrein Olst, Waterschap Drents Overijsselse Delta, dossiercode: 20191017-10-21601, d.d. 20 april 2018.

⁹ Riolerings- en waterhuishoudkundig plan Abersonterrein Olst, NTP, kenmerk: 1181053-RAP-01-vB, d.d. 1 mei 2020.

Wateroverlast

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen neemt het oppervlakte verhard in veel gevallen toe. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering.

Een belangrijk principe is dat een deel van het afstromend hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt 10.820 m² van het plangebied verhard. In de huidige situatie bedraagt het verharde oppervlak 6.237 m², waardoor sprake is van een toename van het verharde oppervlak. Als gevolg van deze toename dient watercompensatie gevonden te worden binnen het plan. Het beoogde watersysteem wordt getoetst op basis van een hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha. Er mag bij deze bui geen water in woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water. Daarnaast mag de hemelwaterafvoer vanuit het plangebied niet leiden tot extra overlast buiten het plangebied.

Om aan de voornoemde uitgangspunten te voldoen is het ontwerp dusdanig gedimensioneerd en vormgegeven dat bij een bui $T = 100 +10\%$ al het hemelwater binnen het plangebied wordt verwerkt bij een maximale landelijke afvoer van 1,6 l/s/ha (28 mm).

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden wadi's toegepast als infiltratiesysteem. De grondwaterstanden in het plangebied zijn relatief hoog en periodiek is er sprake van kwel vanuit de IJssel, waardoor infiltratie middels infiltratieputten +/- kolken en IT-riolen in dit gebied niet mogelijk is. Door de hoge GHG is er dan ook een voorkeur voor de aanleg van wadi's.

Een deel van het afvloeiend hemelwater zal via de wadi's en infiltreren naar de ondergrond. Het overige hemelwater - 83 mm - wordt geborgen in de wadi's en in de openbare ruimte. Uit het Riolerings- en waterhuishoudkundig plan volgt dat het waterbergend vermogen van het plangebied ten minste 837 m³ dient te bedragen. Deze waterberging vindt plaats in het openbaar gebied.

Voor het bepalen van de optredende wateroverlast in het plangebied bij een extreme bui $T = 100 +10\%$ is het totale oppervlak van de wadi meegenomen, alsmede een derde van het oppervlak van de wegen, voetpaden en parkeerplaatsen en de helft van het openbaar groen. Met deze uitgangspunten bedraagt het oppervlak waarop

geborgen kan worden 5.289 m³. De optredende waterdiepte in openbaar terrein bedraagt bij een bui T = 100 + 10%:

$$\text{Optredende waterdiepte: } 855\text{m}^3 / (1668\text{m}^2 + (5293\text{m}^2/3) + (3714\text{m}^2/2)) = 0,159 \text{ m} = 15,9 \text{ cm.}$$
$$\text{Wadi} + (\text{Verharding}/3) + (\text{Openbaargroen}/2)$$

Doordat de bouwpeilen minimaal 25 cm hoger liggen dan omliggende openbare ruimte treedt er bij een T=100+10% geen schade op aan de woningen in het plangebied.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren het waterschap de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Riolering

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In de Jan Hooglandstraat, Averbergen en Kleistraat is een gemengd riool aanwezig. Het ontworpen VWA-stelsel sluit op drie locaties aan op het bestaande VWA riool in de Averbergen en Kleistraat. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het Riolerings- en waterhuishoudkundig plan.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het

onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan aan Waterschap Drents Overijsselse Delta voorgelegd.

4.9 Natuur

4.9.1 Regelgeving

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.9.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is onderzocht of er - volgens de nu geldende wet- en regelgeving - beschermde natuurwaarden aanwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur in de nabijheid van het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen nabij Natura 2000-gebied 'Rijntakken', dat zich op circa 850 meter afstand bevindt. Op grotere afstand (circa 8,5 kilometer) is het Natura 2000-gebied 'Veluwe' gelegen. Uit de AERIUS-stikstofberekening¹⁰, die als bijlage 7 bij de toelichting is opgenomen, blijkt dat er in de gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie te verwachten is op de (stikstofgevoelige) habitatten van de Rijntakken en/of Veluwe. Uit de uitgevoerde berekeningen voor de aanlegfase blijkt dat de nu gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/j wordt overschreden met maximaal 0,03 mol stikstof/ha/j in 2021. Vanwege deze (beperkte) overschrijding is een ecologische

¹⁰ Aeries berekening aanleg- en gebruiksfase Aberson Olst, SAB, Kenmerk: 160449.02, d.d. 21 oktober 2020.

voortoets¹¹ uitgevoerd, die als bijlage 11 bij deze toelichting is opgenomen. Hieruit blijkt dat significant negatieve gevolgen op de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten zijn uitgesloten. Een vergunning Wet natuurbescherming is derhalve niet nodig.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan¹² uitgevoerd, alsmede aanvullend onderzoek¹³ naar diverse diersoorten. De belangrijkste resultaten zijn hieronder verwoord, de rapportages zijn als bijlage 8 en 9 bij de toelichting opgenomen.

Vogels

De sloop van de bestaande bebouwing kan leiden tot verstoring, aantasting of vernieling van rust- of voortplantingsplaatsen van vogels. Van een aantal vogelsoorten is het nest jaarrond beschermd, dus ook buiten het broedseizoen. Het gaat bijvoorbeeld om soorten die niet zelf hun nest bouwen, maar voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van menselijke bebouwing, soorten die jarenlang dezelfde locatie gebruiken of soorten die het nest ook buiten de broedperiode gebruiken.

De huidige bebouwing in het plangebied is grotendeels toegankelijk voor broedvogels. Door de ligging aan de rand van Olst, grenzend aan het buitengebied, is het plangebied erg geschikt voor diverse beschermde soorten, waaronder de huismus, gierzwaluw en steenuil. Tijdens het veldbezoek zijn huismussen aangetroffen in de nabijgelegen bebouwing en foeragerend langs het westelijke deel van het pand. Doordat het gebouw vrij toegankelijk is en door de aanwezigheid van huismussen is vervolgonderzoek noodzakelijk. Overigens biedt de beoogde nieuwbouw van woningen ook kansen voor de huismus. Het realiseren van nestgelegenheid in combinatie met de aanplant van heggen of andere schuilgelegenheden kan een impuls voor de lokale populatie betekenen.

Aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat huismussen incidenteel foerageren in het westelijk deel van het plangebied. Het plangebied heeft verder nauwelijks betekenis voor huismussen, de voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot significante aantasting van de functionele leefomgeving. In de aangrenzende woonwijk komt de huismus in redelijke aantallen voor. Door natuurinclusief te bouwen kan ook de lokale huismuspopulatie versterkt worden. Dit kan bijvoorbeeld door ruimtes onder pannendaken deels toegankelijk te maken voor nestgelegenheid. Het is voor mussen wel

¹¹ Ecologische voortoets stikstofdepositie Olst Abersonterrein, SAB, kenmerk 160449.02, d.d. 28 oktober 2020.

¹² Ecologische quickscan Jan Hooglandstraat 31 te Olst, Ruimte voor Advies BV, d.d. 27 juni 2019.

¹³ Aanvullend onderzoek vleermuizen, huismus, gierzwaluw, steenuil, kerkuil en marterachtigen Jan Hooglandstraat 31 Olst, Ruimte voor Advies BV, d.d. 27 juni 2019.

van belang dat ook andere essentiële onderdelen zoals dichte heesters en hagen (schuil- en slaapplekken), foerageergelegenheid en mogelijkheden voor stofbaden aanwezig zijn.

Het voormalige fabriekspand is door de aanwezigheid van gaten en kapotte ruiten geschikt voor de gierzwaluw. Aanvullend onderzoek naar deze soort heeft uitgewezen dat het plangebied in de huidige vorm geen betekenis heeft voor gierzwaluwen. De sloop, herinrichting en nieuwbouw leiden niet tot negatieve effecten op gierzwaluwen.

Uit de quick scan blijkt dat het voormalige fabriekspand mogelijk ook gebruikt wordt door de steenuil. Het gebouw is immers geschikt, maar sporen en waarnemingen van de uilen ontbreken. Om de aanwezigheid van de steenuil in het plangebied uit te sluiten heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat het terrein niet in gebruik is door de steenuil, niet als rust- of verblijfplaats en niet als onderdeel van een territorium (van in de omgeving verblijvende uilen). Een effect van de voorgenomen ingreep treedt niet op. De ingreep leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Als gevolg van de sloop van de hoge schoorsteen in het plangebied wordt de broedlocatie van de zwarte kraai beschadigd c.q. vernietigd. Dit nest is echter niet jaarrond beschermd. De broedlocatie mag - zoals bij alle broedvogels - niet worden verstoord gedurende het broedseizoen. Verstoring buiten het broedseizoen leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Het omvormen van de graslanden heeft geen mogelijk negatief effect op broedvogels zoals weidevogels. Het grasland is ongeschikt voor soorten die broeden op graslanden door de aanwezigheid van begroeiing en drukke wegen. Ook zijn de graslanden in intensief agrarisch gebruik, het grasland bestaat uit monotoon Engels raaigras en wordt vaak gemaaid. Ook hierdoor is het ongeschikt voor weidevogels en andere soorten vogels.

Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels, zoals de merel, roodborst en houtduif in klimop en opgaande houtige begroeiing mogelijk. Een ruwe indicatie van het broedseizoen is de periode half maart - half augustus. Uitsluitend van belang is het feit of bezette nesten aanwezig zijn, ongeacht de periode. Eerdere of latere broedgevallen van met name duiven zijn bijvoorbeeld mogelijk. In geval van bezette nesten moet gewacht worden met kap- en snoeiwerkzaamheden totdat vogels het nest vrijwillig permanent verlaten hebben.

Grondgebonden zoogdieren

Eekhoorn en boomarter

Soorten als boomarter en eekhoorn zijn beschermd in de lijst Nationaal en/of Europees beschermde soorten. Mogelijk gebruiken deze soorten het plangebied om te foerageren. De eekhoorn foerageert mogelijk incidenteel in de begroeiing, hoewel er op hazelnoten na niet veel voedsel te vinden is en de opgaande begroeiing in het algemeen te gering van grootte is om voor eekhoorns van grote waarde te zijn. Nestplaatsen van deze soorten zijn niet aangetroffen. Nader onderzoek naar eekhoorn is niet nodig omdat het plangebied zeker geen essentieel onderdeel is

van de functionele leefomgeving. Van de boomarter zijn geen geschikte verblijfplaatsen waargenomen en deze zal dus niet voorkomen in het gebied.

– Steenmarter

Een beschermde zoogdiersoort die op voorhand mogelijk verwacht wordt is de steenmarter. Steenmarters maken graag gebruik van leegstaande en in slechte staat verkerende bebouwing. Daarom zijn de te slopen gebouwen uitgebreid onderzocht van zowel buiten- als binnenzijde. Het pand is eenvoudig te bereiken voor marters, de dieren hebben slechts een kleine opening nodig. Het gebouw wordt door de steenmarter mogelijk gebruikt als vaste rust- of voortplantingsplaats. Derhalve heeft aanvullend onderzoek naar de steenmarter plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat het plangebied niet wordt gebruikt door deze soort.

– Overige (kleine) marterachtigen

Het plangebied is mogelijk geschikt voor kleine marterachtigen zoals de bunzing, hermelijn en wezel. Door het vervallen van de vrijstelling op deze soorten is nader onderzoek naar kleine marterachtigen uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn in het plangebied geen activiteit van marterachtigen vastgesteld. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op de functionele leefomgeving van de wezel, hermelijn en bunzing. Ten aanzien van kleine marterachtigen zijn derhalve geen verdere acties vereist.

– Overige grondgebonden zoogdieren

Op de projectlocatie worden voornamelijk kleine, zeer algemene zoogdiersoorten verwacht. De werkzaamheden kunnen tot negatieve effecten op deze soorten leiden, bijvoorbeeld door de aantasting van holen en gangenstelsels. Omdat een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt, moet alleen rekening gehouden worden met de algemene zorgplicht die voor alle dieren en planten geldt.

Vleermuizen

De bebouwing in het plangebied is geschikt voor vleermuizen. De sloop van deze bebouwing zal mogelijk tot aantasting of vernieling van verblijfplaatsen of doden c.q. verwonden van individuen leiden. De aanwezige begroeiing in het plangebied functioneert mogelijk als vaste vliegroute of essentieel foerageergebied. Gelet op het voorgaande heeft aanvullend onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden.

Uit dit onderzoek blijkt dat het fabrieksterrein niet in gebruik is als verblijfplaats voor vleermuizen. De betekenis als foerageergebied of vliegroute is bovendien beperkt. Voor de relatief kleine aantallen gewone dwergvleermuizen die in het plangebied werden aangetroffen zijn voldoende alternatieven in de omgeving voorhanden. Sloop van de bebouwing en herinrichting van het terrein leidt in principe niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Door het gebruik van licht tijdens de sloop- en bouw werkzaamheden kan mogelijk wél verstoring optreden voor het foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) aan de randen van het plangebied. Wanneer men niet tijdens schemering en 's nacht werkt en spaarzaam is met verlichting bij de werkzaamheden, zal hier echter geen negatief effect optreden.

Bij de nieuwe inrichting moet lichtverstoring langs de randen en naar buiten toe voorkomen worden om negatieve effecten op passerende en foeragerende vleermuizen te voorkomen. Dit betekent dat de plaatsing, de intensiteit en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht plaatsvindt. Dit kan door middel van aangepaste armaturen, vleermuisvriendelijke verlichting of simpelweg spaarzaam zijn met verlichting. De verlichting dient te allen tijde naar beneden gericht te zijn en niet gericht naar de buitenzijde van het gebied.

Vaatplanten

Op het perceel zijn geen beschermde of bijzondere plantensoorten aangetroffen. Geschikte omstandigheden voor bijzondere vegetatie ontbreken. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.9.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹⁴ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Voorliggende ontwikkeling richt zich op het bouwen van 9 vrijstaande woningen, 16 twee-onder-een-kapwoningen en 41 aaneengebouwde woningen. Het bestemmingsplan biedt overigens meer flexibiliteit en maakt maximaal 66 grondgebonden woningen mogelijk.

Gelet op het feit dat het plangebied in de bebouwde van Olst ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. Olst wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet-stedelijk gebied'. De voorgenomen ontwikkeling genereert afgerond 600 extra verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag., waarvan zo'n 2% vrachtverkeer zal zijn (ASVV 2012). 600 motorvoertuigbewegingen betreft overigens een worst-case situatie, waarbij er uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Dit is echter niet aannemelijk, omdat hiervoor de fysieke ruimte ontbreekt.

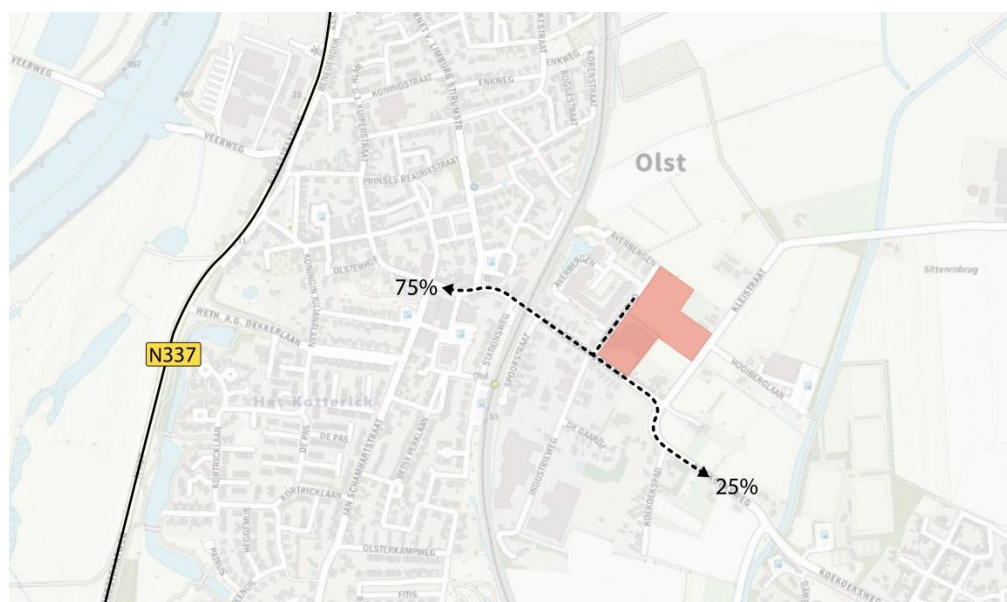
¹⁴ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

Een en ander is weergegeven in onderstaande tabel. Omdat het bestemmingsplan een flexibel ontwikkelingskader bevat zijn de gehanteerde woningtypen indicatief. Het vormt niettemin een goede afspiegeling van de boogde variatie in woningtypen.

type	Aantal Prognose	kencijfer		per	verkeersgeneratie	
		min	max		min	max
2 onder 1 kap	16	7,4	8,2	woning	119	132
vrijstaande / geschakelde woning	9	7,8	8,6	woning	71	78
sociaal huur	16	5,2	6,0	woning	83	96
rijwoning, koop	25	7,0	7,8	woning	175	195
totaal	66				448	501
<i>afgerond</i>						600

Tabel: verkeersgeneratie planvoornemen

De locatie is in het oosten van de kern Olst gelegen. Aan de westzijde van de kern ligt de provinciale weg N337, de verbinding tussen Deventer (in het zuiden, op circa 11 kilometer) en Zwolle (in het noorden, op circa 25 kilometer). Ten oosten van het plangebied is de kern Raalte gelegen (op circa 15 kilometer). Hierdoor is een aanname gemaakt voor de te verwachten verkeersstromen, 75% naar het westen (richting N337) en 25% naar het oosten (richting N348). Dat betekent dat er circa 450 verkeersbewegingen in westelijke richting zijn, en circa 150 verkeersbewegingen in oostelijke richting. In de onderstaande figuur zijn de te verwachten verkeersstromen visueel weergegeven. Hierin is tevens weergegeven dat circa 80% van het verkeer afkomstig uit het plangebied via de Averbbergen op de Jan Hooglandstraat zal worden ontsloten. De overige 20% van het verkeer wordt via de Kleistraat ontsloten op de Koekoeksweg / Jan Hooglandstraat.



Afbeelding: verdeling van de verkeersstromen (bron: Opentopo, bewerking: SAB)

Door de gemeente Olst-Wijhe zijn verkeersstellingen van de omliggende wegen, Jan Hooglandstraat ter hoogte van het plangebied, Koekoeksweg en de Kleistraat aangeleverd. De tellingen zijn verricht in 2015 en 2017. In die periode zijn geen significante veranderingen in de verkeersstromen in en om Olst opgetreden.

In onderstaande tabel zijn de verkeersintensiteiten op de nabijgelegen wegen weer gegeven. In verband met een autonome groei is uitgegaan van een groei van 1,5% per jaar tot 2029.

wegvak	teljaar	huidige situatie	groei door plan	toekomstige situatie (2029)
Jan Hooglandstraat	2017	5.164	600	6.774
Koekoeksweg	2017	2.615	150	3.230
Kleistraat	2015	1.019	120	1.375

Tabel: verkeersintensiteiten op omliggende wegen

De gemeente Olst-Wijhe heeft haar verkeersbeleid neergelegd in de Verkeersvisie Olst-Wijhe d.d. maart 2009. De Koekoeksweg is hier ingedeeld als een gebiedsontsluitingsweg type B. De Koekoeksweg en de Jan Hooglandstraat (ter hoogte van het plangebied) kunnen de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen relatief eenvoudig verwerken. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onacceptabel verkeerstoename.

4.10.2 **Parkeren**

De gemeente Olst-Wijhe heeft haar parkeerbeleid neergelegd in de 'Beleidsregels voor parkeren Gemeente Olst-Wijhe', vastgesteld d.d. 12 maart 2015. In deze nota zijn per functie parkeernormen opgenomen. Deze zijn afgeleid uit kencijfers van de CROW richtlijnen (ASVV 2012, landelijke norm). Voor het voorliggende plangebied gelden de volgende parkeernormen (uitgaande van een ligging in 'rest bebouwde kom'):

- vrijstaande woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
- twee-onder-een-kapwoningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning ;
- aaneengebouwde woningen: 1,6 parkeerplaatsen per woning.

Hoeveel parkeerplaatsen specifiek nodig zijn wordt bepaald door het woningtype. Voor ieder woningtype geldt immers een andere parkeernorm. De toekomstige parkeerbehoefte is dan ook afhankelijk van het definitieve programma en de stedenbouwkundige uitwerking. Omdat de definitieve uitwerking van het woongebied op onderdelen nog kan wijzigen, is in de regels een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen. Daarmee is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid te allen tijde gewaarborgd.

Uitgaande van de meest recente stedenbouwkundige verkaveling (9 vrijstaande / geschakelde woningen, 16 twee-onder-een-kapwoningen en 41 aaneengebouwde woningen) bedraagt de totale parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling (afgerond) 113 parkeerplaatsen.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Vrijstaand	9	2,0	18,0
Twee-onder-een-kap	16	1,8	28,8
Aaneengebouwd	41	1,6	65,6
Totaal	66		112,4

Tabel: parkeerbehoefte

Op basis van de meest recente stedenbouwkundige onderlegger is eveneens het aantal parkeerplaatsen in het plangebied inzichtelijk gemaakt. Een en ander is in onderstaande tabel weergegeven.

Parkeervoorziening	Rekenfactor	Aantal	Aantal parkeerplaatsen
Haaksparkerplaatsen	1,0	38	38,0
Langsparkerplaatsen	1,0	24	24,0
Parkeren op erfruimte	10,0	1	10,0
Lange oprit min. 10 meter lang	1,3	6	7,8
Garage met dubbele oprit (oprit min. 4,5 m breed en 5,5 m diep)	1,8	19	34,2
Totaal	-	-	114

Tabel: parkeercapaciteit

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is er op eigen terrein ruimte gereserveerd voor 42 parkeerplaatsen. De overige parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte opgelost. Het centrale parkeerkoffer voorziet in 38 haaksparkerplaatsen. Daarnaast zijn er 24 langsparkerplaatsen in het plan opgenomen en is er op het erf (aan de oostzijde van het plangebied) voldoende ruimte om informeel te parkeren. Aangenomen mag worden dat op het erf tenminste 10 auto's kunnen worden geparkeerd. Dat brengt de totale parkeercapaciteit binnen het plangebied op 114 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Indien het programma bij de definitieve uitwerking van het woongebied wijzigt, dienen de hiervoor genoemde parkeernormen uit de 'Beleidsregels voor parkeren Gemeente Olst-Wijhe' als uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Op deze manier wordt te allen tijde voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Regelgeving

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-

richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

4.11.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffect-rapportage. De bouw van maximaal 66 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden en is verwoord in een afzonderlijke rapportage¹⁵, die als bijlage 10 bij de toelichting is opgenomen. Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Alleen wat betreft natuur (soortenbescherming) is een beperkt negatief milieueffect niet uit te sluiten, maar dit is niet te kwalificeren als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.11.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-(beoordelings)procedure te volgen.

¹⁵ Vormvrije m.e.r.-beoordeling Abersonterrein Olst. SAB. Projectnummer 160449.02. d.d. 20 november 2020.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en de Wabo. Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij andere bestemmingsplannen van de gemeente Olst-Wijhe. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Opzet bestemmingsplan

De voorgestane transformatie van het Abersonterrein naar woongebied wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Doordat marktomstandigheden en/of inzichten kunnen veranderen en de architectonische ontwerpen en het inrichtingsplan nog nader uitgewerkt moeten worden, is een bepaalde mate van flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gewenst. Bovendien kan zo beter ingespeeld worden op specifieke wensen vanuit de toekomstige bewoners of eventuele doelgroepen.

Het toekomstige woongebied is voorzien van een globale eindbestemming. Op grond van deze bestemming geldt een rechtstreekse bouwtitel. De globale eindbestemming is inhoudelijk gestoeld op het stedenbouwkundig plan, maar biedt de nodige flexibiliteit. Omdat het een nog te realiseren woongebied betreft en de exacte situering en vorm van de woningen nog niet bekend is, zijn ruimere bouw mogelijkheden opgenomen dan voor bestaande woningen het geval zal zijn. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitgegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals groen, wonen, verkeer etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Nadere eisen

In deze bepaling is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders in de gelegenheid stelt nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing, mocht daar aanleiding toe zijn.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In dit onderdeel zijn voor bepaalde (grond)werkzaamheden verbodsbepalingen opgenomen, om te voorkomen dat specifieke landschappelijke kwaliteiten of mogelijk aanwezige waarden (in de bodem) verstoord of vernietigd worden.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Groen

De groene ruimte rond het erf en de flankerende groene ruimte langs de fietsverbinding zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. De beoogde verbinding voor langzaam verkeer vanaf de Averbergen richting sportcluster De Hooiberg is voorzien van de aanduiding 'langzaam verkeer'. De bouwmogelijkheden binnen de groenbestemming zijn zeer beperkt.

Verkeer - Verblijf

De beoogde ontsluitingslus is voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor woonstraten en paden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn zeer beperkt.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' heeft een globaal karakter. Dat betekent dat deze bestemming veel flexibiliteit bevat. Dit is wenselijk, omdat de bouwplannen voor het nieuwe woongebied nog niet tot in detail zijn uitgewerkt. Zo is bijvoorbeeld de exacte situering van de nieuwe woningen nog niet bepaald. Het stedenbouwkundige plan heeft als uitgangspunt gediend voor de inhoudelijke bepalingen van de bestemming 'Woongebied'.

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de gronden bestemd voor woningen (waaronder mede begrepen een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf), alsmede de daarbij behorende woonstraten en paden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, tuinen en erven, voorzieningen voor de waterhuishouding. Daarnaast dient ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tenminste één ontsluitingsweg naar het achterliggende parkeerterrein aangelegd te worden. Het parkeerterrein is eveneens voorzien van een aanduiding.

Het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Binnen de bestemming mogen ten hoogste 66 grondgebonden woningen worden gebouwd, in vrijstaande of (twee-)aaneengebouwde vorm. De goot- en bouwhoogte van woningen is aangegeven op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Op het achtererfgebied bij de woningen mogen aan- of uitbouwen, bijgebouwen en carports worden gebouwd. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen mag het oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer dan 70 m² bedragen, voor

aaneengebouwde woning geldt een maximum van 50 m². Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte is aangesloten bij de landelijke regeling voor vergunningvrij bouwen.

Waarde - Archeologie - 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling voor parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de 'Beleidsregels parkeren Olst-Wijhe', zoals deze op 12 maart 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de betreffende beleidsregels zijn de parkeernormen voor de gemeente vastgelegd. Indien deze beleidsregel in de toekomst herzien wordt, dient rekening te worden gehouden met die wijzigingen.

Indien de parkeerbehoefte niet geheel op eigen terrein kan worden voorzien, kan het college middels een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de parkeerbehoefte in de openbare ruimte wordt ondergebracht.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan. Ook zijn er regels gesteld aan de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Tot slot is ook in de algemene gebruiksregels een (vergelijkbare) regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden pas kan worden verleend wanneer voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

Overige regels

In de overige regels is bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, worden toegepast zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op initiatief van een ontwikkelaar. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingplan toegezonden aan verschillende overlegpartners. Gedurende de reactietermijn zijn twee overlegreacties ontvangen. De volgende overlegpartners hebben een reactie gegeven:

- Provincie Overijssel
- Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De provincie Overijssel heeft aangegeven akkoord te zijn met de voorgenomen plannen. De reactie van het waterschap heeft geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting.

6.2.2 Zienswijzen

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. In totaal zijn er zes zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Olst, Abersonterrein'¹⁶, die als bijlage 12 bij de toelichting is opgenomen. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

¹⁶ Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Olst, Abersonterrein, gemeente Olst-Wijhe, Zaaknummer: 21753-2020, d.d. 25 november 2020.