

Motivering BOPA Lierderholthuisweg 15, Wijhe

Versie 1.0

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Het plangebied	7
3	Toekomstige situatie	9
3.1	De voorgenomen ontwikkeling	9
3.2	Strijdigheden omgevingsplan	13
3.2.1	Strijdigheden huidig bestemmingsplan	13
3.2.2	Welke activiteiten moeten met deze Bopa worden vergund via een omgevingsvergunning?	14
3.3	Vorbereiding en verkenning	14
3.3.1	Maatschappelijke meerwaarde	14
4	Beleid en regelgeving	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
4.1.2	Instructieregels Rijk via Algemene maatregel van bestuur (AMvB)	15
4.1.3	Conclusie	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	16
4.2.2	Omgevingsverordening Overijssel 2024	17
4.2.3	Uitvoeringsmodel Overijssel	17
4.2.5	Conclusie	25
4.3	Gemeentelijk beleid	25
4.3.1	Structuurvisie Olst-Wijhe, Ruimte voor initiatief en innovatie	25
4.3.2	Conclusie	25
5	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	26
5.1	Milieueffectrapportage of m.e.r beoordeling	26
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	26
5.3	Dienstenrichtlijn	27
5.4	Verkeer en vervoer	27
5.5	Kabels en leidingen	28
5.6	Geluid	29
5.6.1	Wegverkeerslawaaai	29
5.6.2	Spoorweglawaaai	30
5.6.3	Industrielawaaai	30
5.7	Luchtkwaliteit	30
5.8	Geur	31

5.9	Trillingen.....	32
5.10	Bodem.....	33
5.11	Veiligheid	33
5.12	Windhinder.....	35
5.13	Bezonning	35
5.14	Slagschaduw	36
5.15	Water	36
5.15.1	Beleid	36
5.15.2	De watertoets	38
5.15.3	De waterparagraaf – normale procedure	38
5.16	Stedelijke en landschappelijke inpassing	40
5.16.1	Welstand en beeldkwaliteit.....	40
5.16.2	Stedenbouwkundige inpassing.....	40
5.16.3	Landschapswaarden	40
5.16.4	Landschappelijke inpassing	40
5.17	Cultureel erfgoed	41
5.17.1	Archeologie	42
5.17.2	Cultuurhistorie en monumentenzorg	42
5.18	Natuur en Stikstof	43
5.19	Duurzaamheid	45
5.20	Gezondheid.....	45
6	Manier van regelen	46
7	Uitvoerbaarheid.....	46
7.1	Ruimtelijke uitvoerbaarheid.....	46
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	46
7.2.1	Financieel economische uitvoerbaarheid.....	46
7.2.2	Kostenverhaal.....	46
7.2.3	Nadeelcompensatie.....	47
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.3.1	Participatie.....	47
7.3.2	Vorbereiding	47
7.3.3	Uitvoering	47
7.3.4	Advies en instemming	48
7.3.5	Vaststellingsprocedure	48
7.3.6	Bezwaar/beroep	48
	Bijlagen	49
	Bijlage 1 – Inrichtingsplan.....	49

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Lierderholthuisweg 15 in Wijhe is Jansen Wijhe Loonbedrijf en Grondwerken B.V. gevestigd. Vanuit de initiatiefnemer is er het voornemen om enkele bedrijfsuitbreidingen door te voeren. Zo is er het voornemen om het huidige kantoor te slopen en deze in een nieuwe stijl terug te bouwen. Het kantoor ligt nu tussen 2 opslagloodsen en deze voldoet niet meer aan de huidige wensen en gevraagde capaciteit. Ook is er de behoefte om alle bedrijfsmachines en bedrijfsmaterieel droog te kunnen stallen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk in het huidige omgevingsplan. Met een vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan planologisch medewerking worden verleend aan het plan, mits de afwijking van het omgevingsplan niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Deze onderbouwing heeft tot doel inzicht te geven in de effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast wordt de haalbaarheid van het initiatief beschreven.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het terrein waar het bedrijf is gevestigd en de bijbehorende bedrijfswoningen. Het gaat om de Lierderholthuisweg 11 en 15, gelegen in Wijhe, op de volgende kadastrale percelen:

Perceelnummer	Huidig gebruik
Wijhe L-485	Bedrijfswoning 1
Wijhe L-487	Opslag materieel + kantoor + werkplaats
Wijhe L-506	Bedrijfswoning 2
Wijhe L-509	Opslag grond divers
Wijhe L-512	Opslag materieel + grond + loods

In figuur 1.1 is ingezoomd op het plangebied. In figuur 1.2 is weergegeven dat het plangebied zich in de nabijheid bevindt van het Lierderholthuis en Heino.



Figuur 1.1 Ligging plangebied Lierderholthuisweg 15 Wijhe (plangebied rood omlijnd) (bron: Pdok-Viewer)



Figuur 1.2 Ligging plangebied (plangebied gemarkeerd met rode ster) (bron: Pdok-Viewer)

1.3 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

De buitenplanse omgevingsplanactiviteit betreft in dit geval de volgende onderdelen:

- Afwijken van het maximaal bebouwde oppervlak (tot in totaal $2.587 \text{ m}^2 + 4.565 \text{ m}^2 = 7.152 \text{ m}^2$)
- Het vloeroppervlak van het kantoor is groter dan 400 m^2 (765 m^2)
- Afwijken van de goothoogte van het kantoor (7,5 meter i.p.v. 5,5 meter)
- Toepassen van een plat dak op kantoor en werkplaats (i.p.v. een dakhelling tussen 12 en 55 graden)
- Afwijkende goothoogte van de werkplaats (7,5 meter i.p.v. 5,5 meter)
- De nieuwbouw vindt gedeeltelijk buiten het bouwvlak plaats

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in een omgevingsplan is een cruciaal onderdeel van ruimtelijke ordening. Het doel is om verschillende functies zoals wonen, werken, recreatie, natuur en infrastructuur op een harmonieuze en duurzame manier te integreren in een bepaald gebied.

Instructieregels zijn bindende regels voor bestuursorganen over:

- De uitvoering van bepaalde taken, of
- De inhoud of motivering van bepaalde besluiten (bijvoorbeeld programma's, waterschap verordeningen, omgevingsvergunning, projectbesluiten).

Daarbij kan het gaan om onderwerpen zoals: veiligheid, waterbelangen, gezondheid, milieu, ruimte voor toekomstige functies (bijvoorbeeld auto(snel)wegen, hoofdspoorwegen, buisleiding van nationaal belang).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie en in hoofdstuk 3 in de toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het projectgebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan relevant beleidskader. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 5 getoetst aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 komt de manier van regelen aan bod. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 komt de ruimtelijke, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

In de huidige situatie is er in het plangebied het grondverwerkingsbedrijf Jansen Wijhe gevestigd. Binnen dit bedrijf vinden verschillende bedrijfsactiviteiten plaats: grond-, weg- & waterbouw, infra-industrieel, agrarisch loonwerk en groenrecycling. Het bedrijf bestaat sinds 1948. Er hebben in de jaren verschillende uitbreidingen plaatsgevonden. Sinds 2000 is gestart met de groenrecycling.

Geschiedenis van het plangebied

Via de website Topotijdreis is bestudeerd wat er in het verleden in het plangebied heeft plaatsgevonden. Al in 1850 bleek het plangebied al in gebruik te zijn geweest, en was het benoemd als de 'Vrijhof'. Op de kaart is 'de Vrijhof' beschreven, deze benoeming heeft het gebied nog tot vandaag de dag.

Rond 1935 is het eerste stuk grond van het plangebied in gebruik, vermoedelijk als grasland met bomen, meer een landschappelijke functie. Rond 1965 is de eerste bedrijfswoning met schuuropslag aangelegd. In de jaren die hierop volgen zijn er meer schuren bijgebouwd, en in 2000 is de groenrecycling gestart. Rond dezelfde tijd zijn grond bijgekocht, ingericht voor het composteringsproces, en de opslag van zand en grond. In figuur 2.1 hieronder zijn de kaarten op chronologische volgorde weergegeven.



Figuur 2.1 Kaarten verleden plangebied Lierderholthuisweg 15 (bron: Topotijdreis)

Geschiedenis van Jansen Wijhe

Het bedrijf is oorspronkelijk opgericht in 1948. De eerste bedrijfsactiviteiten bestonden uit het spuiten van bestrijdingsmiddelen. In de jaren '70 is het bedrijf verder gegroeid en begonnen de eerste

werkzaamheden in de wegenbouw. Ook begon de grondverzettak ontzettend te groeien. Rond 2000 is er ook een tak in groenrecycling opgezet. Door een overname van een ander bedrijf in 2005 is er uiteindelijk ook mestdistributie bijgekomen, deze activiteit is in 2016 stopgezet.

Huidig gebruik

In de huidige vergunde situatie is er dus sprake van een bedrijf met een grondverzet- en loonwerktak, waarbij er zowel groen gecomposteerd mag worden als mest mag worden vergist tot een totale omvang van 54.000 ton (30.000 ton groen en 24.000 ton mest). Er is een veranderingsaanvraag ingediend voor een verschuiving waarbij er tot 54.000 ton groen wordt gecomposteerd in plaats van mestvergisting.

De betreffende activiteiten blijven vallen binnen de toegestane bedrijfsactiviteiten van groencompostering. De omvang neemt niet toe ten opzichte van de vergunde situatie. Daarnaast geldt de inname bouw- en sloopafval van derden voor maximaal 8.500 ton/per jaar als nevenactiviteit.

Dit vormt in deze motivering van de BOPA het uitgangspunt voor de planologische situatie.

2.2 Het plangebied

Het zuiden van het plangebied is zo'n 200 meter verwijderd van de Lierderholthuisweg. Toegang tot het plangebied is mogelijk via een doodlopende weg. Het zuiden van het plangebied grenst aan een varkensboerderij. Op figuur 2.3 hieronder is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.2 Luchtfoto plangebied (bron: bedrijfsvideo Jansen Wijhe / Youtube)

Hieronder is een figuur weergegeven met uitleg over hoe het plangebied is ingedeeld:



Figuur 2.3 Situatieschrijving gebruik plangebied huidige situatie (bron: PDOK Viewer)

Binnen het plangebied zijn de volgende gebouwen en functies aanwezig:

- Bedrijfskantoor (1)
- Werkplaats (2)
- 2 bedrijfswoningen (5, 6)
- Loodsen voor opslag (3)
- Terrein voor groenrecycling en opslag grondstromen (4)
- Parkeerterrein voor diverse soorten materieel (7)
- Parkeerterrein voor bezoekers (8)

3 Toekomstige situatie

3.1 De voorgenomen ontwikkeling

Binnen het plangebied is er het voornemen om grote wijzigingen door te voeren. Hieronder zijn de wijzigingen beschreven en waar deze afwijken van hetgeen nu vergund is. Bij de afwijkingen gaat het om:

- Afwijken van het maximaal bebouwde oppervlak (tot in totaal $2.587 \text{ m}^2 + 4.565 \text{ m}^2 = 7.152 \text{ m}^2$)
- Het vloeroppervlak van het kantoor is groter dan 400 m^2 (765 m^2)
- Afwijken van de goothoogte van het kantoor (7,5 meter i.p.v. 5,5 meter)
- Toepassen van een plat dak op kantoor en werkplaats (i.p.v. een dakhelling tussen 12 en 55 graden)
- Afwijkende goothoogte van de werkplaats (7,5 meter i.p.v. 5,5 meter)
- De nieuwbouw vindt gedeeltelijk buiten het bouwvlak plaats

In de onderstaande alinea's gaan we verder in op de argumenten voor deze afwijkingen.

In de huidige vergunde situatie is er sprake van een bedrijf met een grondverzet- en loonwerktak, waarbij er zowel groen gecomposteerd mag worden als mest mag worden vergist tot een totale omvang van 54.000 ton (30.000 ton groen en 24.000 ton mest). Er is een veranderingsaanvraag ingediend voor een verschuiving waarbij er tot 54.000 ton groen wordt gecomposteerd in plaats van mestvergisting. De betreffende activiteiten blijven vallen binnen de toegestane bedrijfsactiviteiten van groencompostering. De omvang neemt niet toe ten opzichte van de vergunde situatie. Daarnaast geldt de inname bouw- en sloopafval van derden voor maximaal 8.500 ton/per jaar als nevenactiviteit. Deze onderdelen vormen in deze motivering van de BOPA het uitgangspunt voor de planologische situatie.

Afwijken van het maximaal bebouwde oppervlak

Voor het afwijken van het maximaal bebouwd oppervlak gelden twee redenen. Ten eerste is er sprake van twee bedrijfstakken, met een bebouwingsvraag. Voor het stallen van materieel voor het loonwerk en grondverzetbedrijf is ruimte nodig. Maar ook de compostering vraagt om overkapte ruimte. Daarmee is het composteringsproces, het vochtgehalte en ook productie in de winter mogelijk. Vooral het fermenteringsproces, waarvan sprake is bij de productie van Bokashi, heeft baat bij deze gecontroleerde omstandigheden. Bokashi speelt binnen deze kennisontwikkeling een centrale rol. Bokashi dient als een aanvulling op compost. Waar een plant met compost voeding krijgt, voedt Bokashi het bodemleven. Bokashi blijft op het land liggen en houdt vocht vast, wat het ideaal maakt voor de steeds meer voorkomende droge zomers.

Het overkappen van een deel van de groenrecycling leidt bovendien tot een vermindering van (fijn-) stof in de omgeving.

Vandaar dat er sprake is van een vergroting van het bebouwde oppervlak tot 7.152 m^2 . Het huidige bebouwd oppervlak betreft 4.304 m^2 . De maximale uitbreiding voor agrarisch aanverwante bedrijven bedraagt 25% (dit leidt tot een maximum van 5.380 m^2).

Het vloeroppervlak van het kantoor is groter dan 400 m^2

Het maximaal vergunbare vloeroppervlak van het kantoor wordt in dit plan overschreden. Ook dat heeft te maken met de twee bedrijfstakken. Voor zowel het loon en grondverzetbedrijf (planning, administratie, projectvoorbereiding) hebben een kantoorgedeelte nodig. Voor de groenrecycling eveneens. Daarbij geldt dat Jansen-Wijhe een koploper is op het vlak van Bokashi. Dat betekent dat Jansen veelvuldig bezoekers ontvangt om kennis te delen. Deze kennisfunctie betekent een bovenregionale voorziening die alleen gekoppeld aan het bedrijf goed functioneert. De extra parkeer ruimte is voorhanden binnen het terrein.

Toepassen van een plat dak op werkplaats en kantoor (i.p.v. een dakhelling tussen 12 en 55 graden)

Voor de werkplaats is het plaatsen van een kraanbaan noodzakelijk. Jansen Wijhe voert veel reparatiewerkzaamheden op locatie uit. Verplaatsen van zwaar materieel dat zelf niet meer mobiel is, gaat dan alleen met een kraanbaan. Wanneer deze toegepast wordt binnen een gebouw met kap, is er een (veel) grotere nokhoogte noodzakelijk. Vandaar dat gekozen is voor een plat dak op een hoogte van 7,5 meter.

Het kantoor sluit aan op de werkplaats. Om een passende en gelijke uitstraling te houden is ook hier voor een plat dak gekozen. Dit geeft daarnaast een passende uitstraling voor het kantoor en kenniscentrum. Ten slotte wordt gekozen voor het toepassen van zonnepanelen op het kantoor. Het platte dak maakt de plaatsing in verschillende richtingen mogelijk, zodat door de dag op zo veel mogelijk momenten energie opgewekt wordt.

Afwijken van de goothoogte van het kantoor (7,5 meter i.p.v. 5,5 meter)

Het kantoor wordt in twee bouwlagen uitgevoerd. Doordat gekozen is voor een plat dak, is er sprake van een hogere gootlijn. Hiermee sluit het kantoor visueel aan op de werkplaats die (wegens de kraanbaan) eveneens van een plat dak voorzien is.

- De plat dak-constructie maakt het mogelijk om op het dak de zonnepanelen op het zuiden te plaatsen, waardoor deze op een efficiënte manier geplaatst kunnen worden. Dit is met een zadeldak niet mogelijk. Het effectief opstellen van de zonnepanelen (in verschillende richtingen) is van belang voor het behalen van onze duurzaamheidsdoelstellingen, zeker gezien de energie overdag gebruikt wordt op de locatie.
- Het eventueel opvangen van hemelwater voor hergebruik of het toepassen van een groendak is in de toekomst hierdoor mogelijk. Dit sluit aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van het bedrijf.
- De tweelaagse kantoorruimte zorgt ervoor dat er efficiënter met ruimte wordt omgegaan, waardoor het totale bebouwde oppervlak beperkt blijft.
- Technische installaties, zoals ventilatie, airco-units of warmtepompen, kunnen op het platte dak worden geplaatst zonder dat deze zichtbaar zijn vanaf de grond. Tevens verkort dit de transportafstand waardoor het verlies van warmte en/of energie geminimaliseerd wordt.

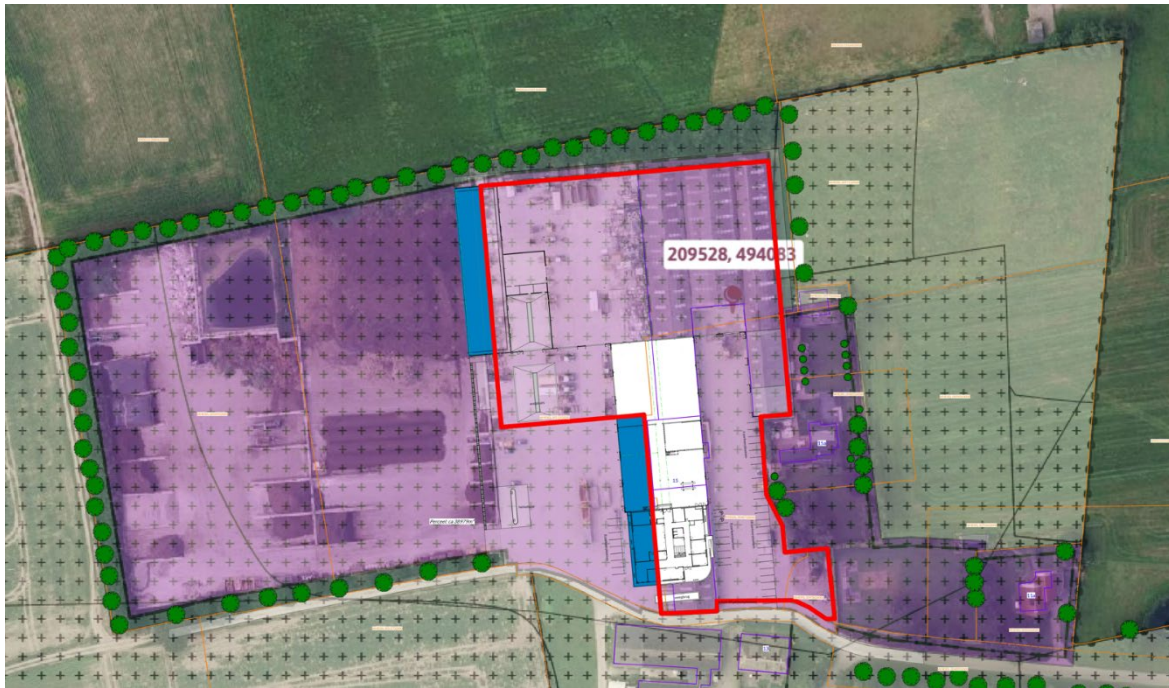
Afwijkende goothoogte van de werkplaats (7,5 meter i.p.v. 5,5 meter)

Het toepassen van de kraanbaan en een vrije toegang van grotere machines maken dat de goot en nokhoogte van het platte dak van de werkplaats 7,5 meter is.

- Het bedrijf is actief in de landbouw en grondverzetsector. Door de toenemende schaalvergroting in deze sector zijn de machines in omvang en gewicht aanzienlijk toegenomen. Om deze effectief te kunnen onderhouden en inspecteren, is een ruime, hoge werkplaats noodzakelijk, voorzien van een kraanbaan.
- Een plat dak biedt de meest efficiënte oplossing voor de gewenste hoogte van het gebouw zonder dat het gebouw visueel te zwaar wordt in het landschap.
- De gekozen locatie bevindt zich buiten de bebouwde kom en sluit goed aan bij de aard van onze bedrijfsactiviteiten. De bebouwing zal zorgvuldig landschappelijk worden ingepast, met voldoende afstand tot omwonenden, de openbare weg en agrarische percelen.
- Door de lagere nokhoogte in vergelijking met een zadeldak blijft de massa van het gebouw visueel beperkt, wat gunstig is voor de landschappelijke inpassing. Vanuit de bebouwde kom van Lierderholthuis is een zadeldak (met voldoende werkhoogte) zichtbaar en niet een plat dak.

De nieuwbouw vindt gedeeltelijk buiten het bouwvlak plaats

Om tot een goede inpassing te komen wordt het huidige bouwvlak deels overschreden. Het gaat om een totaaloppervlak van 520 meter waarbij de overschrijding beneden de 10 meter blijft. De reden hiervoor ligt in het feit dat de noordelijke uitbreiding ten dienste staat van de groenrecycling en daarmee uitbreidt in die richting. Voor de gedeeltelijke overschrijding van het kantoor en de werkplaats is de belangrijkste reden om aan de oostzijde voldoende parkeerruimte en manoeuvreerruimte voor het grote materieel te behouden.



Figuur 3.1 overschrijding van het bouwvlak (rood omlijnd) in blauw

Aanleg van parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers

In de huidige situatie is er geen specifieke plek aangewezen voor het parkeren van bezoekers en personeel. In de nieuwe situatie is dit veranderd; ten oosten en westen van het nieuwe kantoor worden parkeerplekken aangelegd. Bezoekers kunnen direct naast het kantoor parkeren. In totaal zijn er 40 parkeerplaatsen toegevoegd. Daarnaast is er voldoende overloopruimte om te parkeren t.b.v. cursussen. Daarbij is er ook voldoende ruimte voor het manoeuvreren en parkeren van bussen. Het verharde oppervlak verandert daarmee niet.

Verandering van de te volgen routes binnen het plangebied

Gezien de uitbreidingen en de grote herstructurering van het terrein verandert de manier van bewegen over het terrein. Ten zuiden van het nieuwe kantoor wordt een weegbrug gerealiseerd, wat zorgt voor een betere scheiding tussen de verschillende verkeersstromen. Bedrijfsvoertuigen hebben de mogelijkheid om deze weegbrug te omzeilen. Bovendien is er zo een aparte route voor de westelijk gelegen woning.

In het inrichtingsplan is te zien op welke wijze de nieuwe bedrijfshallen, het nieuwe kantoor en de nieuwe plantvakken en heggen worden ingericht (zie figuur 3.2).

Op deze en op de volgende pagina zijn visuele impressies van het voorgenomen plan weergegeven.



Figuur 3.2 routing en landschappelijke inpassing terrein Jansen Wijhe



Figuur 3.3 aanzicht kantoor Jansen Wijhe, vanaf het zuidoosten (ontwerp: The Citadel Company, bron: Ruimte voor Architectuur BV.)



Figuur 3.4 aanzicht bedrijfshallen aan de zijde groenrecycling met rechts de werkplaats, vanaf het zuidwesten (ontwerp: The Citadel Company, bron: Ruimte voor Architectuur BV.)



Figuur 3.3 aanzicht werkplaats (links) en stalling materieel, vanaf het zuiden (ontwerp: The Citadel Company, bron: Ruimte voor Architectuur BV.)

3.2 Strijdigheden omgevingsplan

Bij de realisatie van het nieuwe kantoorgebouw en opslagloodsen wordt er afgeweken van bepaalde regels die zijn gesteld in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe'. Specifiek regels behorende bij de bestemmingsomschrijving van artikel 6 'Bedrijf'. In hoofdstuk 7.3.2 Advies en instemming wordt nader ingegaan op de reactie van de gemeente Olst-Wijhe op deze afwijkingen.

3.2.1 Strijdigheden huidig bestemmingsplan

1. Het te bouwen bedrijfspand heeft een grotere oppervlakte dan de maximale toegestane oppervlakte (artikel 6.2 sub c onder overige bedrijfsgebouwen);

2. de vloeroppervlakte van de kantoorruimte is meer dan de maximaal 400 m² per bedrijf die er is toegestaan (artikel 6.4 sub f)

3. de goothoogte van de kantoorruimte is 7 meter waar een maximum van 5,5 meter is toegestaan (artikel 6.2 sub c onder overige bedrijfsgebouwen)

4. het dakhellingpercentage van de kantoorruimte is 0° waar een dakhellingspercentage van 12°/ 55° is toegestaan (artikel 6.2 sub c onder overige bedrijfsgebouwen);

5. de goothoogte van de werkplaats is 7,5 meter waar een maximum van 5,5 meter is toegestaan (artikel 6.2 sub c onder overige bedrijfsgebouwen)

6. het dakhellingpercentage van de werkplaats is 0° waar een dakhellingspercentage van 12°/ 55° is toegestaan (artikel 6.2 sub c onder overige bedrijfsgebouwen);

3.2.2 Welke activiteiten moeten met deze Bopa worden vergund via een omgevingsvergunning?

De volgende gebruiksaspecten (vergund via het 'milieu-spoor') vormen het uitgangspunt voor deze omgevingsvergunning:

- Groenrecycling ter grootte van 54.000 ton groen wordt gecomposteerd, in plaats van 30.000 ton groen en 24.000ton mestvergisting.
- de inname bouw- en sloopafval van derden voor maximaal 8.500 ton/per jaar als nevenactiviteit

Met deze Bopa worden de volgende aanpassingen via omgevingsvergunning vergund worden:

- Afwijken van het maximaal bebouwde oppervlak (tot in totaal 2.587 m² + 4.565 m² = 7.152 m²)
- Het vloeroppervlak van het kantoor is groter dan 400 m² (765 m²)
- Afwijken van de goothoogte van het kantoor (7,5 meter i.p.v. 5,5 meter)
- Toepassen van een plat dak op kantoor en werkplaats (i.p.v. een dakhelling tussen 12 en 55 graden)
- Afwijkende goothoogte van de werkplaats (7,5 meter i.p.v. 5,5 meter)
- De nieuwbouw vindt gedeeltelijk buiten het bouwvlak plaats

Onderdeel van deze procedure is de bouw en daarmee de bouwkundige tekeningen van deze uitbreidingen.

3.3 Voorbereiding en verkenning

3.3.1 Maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde van het plan ligt met name in de kennisontwikkeling op gebied van bodemvruchtbaarheid wat zich binnen het bedrijf afspeelt. Bokashi speelt binnen deze kennisontwikkeling een centrale rol. Bokashi dient als een aanvulling op compost. Waar een plant met compost voeding krijgt, voedt bokashi het bodemleven. Bokashi blijft op het land liggen en houdt vocht vast, wat het ideaal maakt voor de steeds meer voorkomende droge zomers. Op deze wijze kan Bokashi een centrale rol gaan spelen in agrarische klimaatadaptie.

Meer lokaal, maakt dit plan het mogelijk, in combinatie met de ontwikkeling aan de Lierderholthuisweg 13, om een veel veiliger ontsluiting van Lierderholthuisweg 13 15 en 17, met de aanliggende agrarische percelen. Dit komt door de voorgestelde wijziging in de ontsluiting.

4 Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toets initiatief aan de Novi

Onderhavig plan draagt bij aan de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De nieuwe ontwikkeling zorgt voor (bijna) gegarandeerde werkgelegenheid op locatie en versterkt de lokale economie. De ontwikkeling voorziet in de behoeften van de huidige generatie eigenaren van het bedrijf en ook in die van toekomstige generaties. Ook draagt deze ontwikkeling bij aan de toekomstbestendige ontwikkeling van het buitengebied.

4.1.2 Instructieregels Rijk via Algemene maatregel van bestuur (AMvB)

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten.

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het omgevingsbesluit (Ob)

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. De regels in dit besluit zijn geordend per instrument en per hoofdstuk gegroepeerd: alle regels voor programma's staan bij elkaar, voor omgevingsplannen, enzovoort.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Toets aan Instructieregels Rijk via AMvB's

In de uitwerking van het plan (tot en met bouw) is rekening gehouden met de AMvB's, die doorwerken in beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ook in hoofdstuk 5 waarin de aspecten fysieke leefomgeving en milieu nader zijn uitgewerkt, worden deze AMvB's aangehaald voor zover het onderwerp van toepassing is in dit plan.

4.1.3 Conclusie

Dit plan voldoet aan het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Toets initiatief aan Omgevingsvisie Overijssel

Onderliggend plan draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimte die op dit moment wordt gebruikt binnen het plangebied wordt in de nieuwe situatie efficiënter ingedeeld en benut. Hiermee

heeft het bedrijf een goed toekomstperspectief, draagt het bij aan de lokale werkgelegenheid en speelt het in op belangrijke thema's in de landbouw (zoals bodemvruchtbaarheid). Door de gedeeltelijke overkapping van de groenrecycling vermindert de uitstoot van (fijn-) stof. Bij de realisatie van de nieuwe bouwwerken is rekening gehouden met het thema duurzaamheid, op het vlak van isolatie, installaties en de toepassing van PV-panelen.

Hiermee voldoet het initiatief aan het beleid van de Omgevingsvisie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2024

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De provincie Overijssel beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

Binnen de Omgevingsverordening wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5) wordt de verplichting opgelegd om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. In onderliggend initiatief wordt hieraan voldaan.

Toets initiatief aan omgevingsverordening

Het initiatief draagt bij aan het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. In de verordening geldt dit principe expliciet voor stedelijk gebied, maar dit kan ook worden toegepast in het buitengebied. Er is in dit plan geen sprake van uitbreiding in de zin van extra (groene) oppervlakte die wordt ingevuld met bedrijfsactiviteiten. Dit draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op dezelfde locatie vrijwel passend binnen het geldende bouwvlak.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Overijssel

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

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

1. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken

Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie.

Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

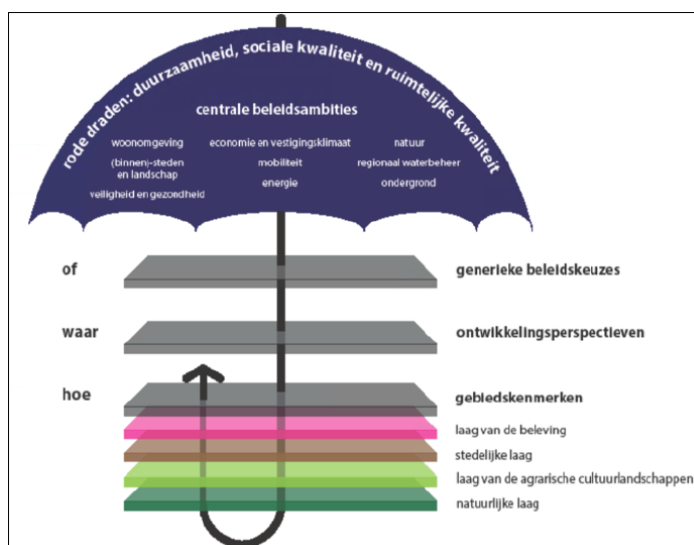
Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

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

Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 3.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit) en artikel 4.27 (Nieuwe kantoren en kantorenlocaties) van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

- 1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
 - b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
 - c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied van de gemeente Wijhe. Zoals eerder is benoemd zorgt deze ontwikkeling niet voor extra ruimtebeslag, oftewel extra bedrijfsruimte die ten koste gaat van 'groene' ruimte. De ontwikkeling vindt plaats op ruimte die al is aangewezen voor een bedrijfsfunctie. In de nieuwe situatie is er sprake van een efficiënter en beter ruimtegebruik dan in de huidige situatie. Er kan worden geconcludeerd dat er bij de voorgenomen ontwikkeling genoeg rekening is gehouden met het gestelde in artikel 4.5.

Artikel 4.9: Ruimtelijke kwaliteit

- 1. omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:
 - a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
 - b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
 - c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.
- 2. In omgevingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied, als:
 - a. er sprake is van sociaaleconomische of maatschappelijke redenen; en
 - b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de uitspraken die de Catalogus Gebiedskenmerken doet voor dat gebied.
- 3. In de Catalogus Gebiedskenmerken worden de volgende gebieden onderscheiden:
 - Natuurlijke laag
 - Laag van het agrarisch cultuurlandschap
 - Stedelijke laag
 - Laag van de beleving

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.9

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die passend is in de omgeving. Het is een ruimtelijke opwaardering van de huidige situatie. Tevens wordt het plan landschappelijk ingepast conform de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken. Zoals uit deze paragraaf blijkt voldoet de ontwikkeling aan de OF- WAAR- en HOE- benadering. Tevens is de ontwikkeling in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk goed wordt ingepast. In de volgende subparagrafen zal hier nader op in worden gegaan. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat dit plan in overeenstemming is met artikel 4.9 van de Omgevingsverordening.

Artikel 4.27: Nieuwe kantoren en kantorenlocaties

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe zelfstandige kantoren of kantorenlocaties gerealiseerd worden, als met een ruimtelijk-economische onderbouwing is aangetoond dat:

- a: er behoefte is aan extra kantoorruimte waarin niet kan worden voorzien vanuit de bestaande capaciteit aan kantoorruimte; en
- b: buurgemeenten en Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de conclusie dat er behoefte is aan extra kantoorruimte zoals voorzien is in het omgevingsplan.

2. De eis van instemming van buurgemeenten in de regio bedoeld in eerste lid geldt niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat is aangetoond dat er afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.27

In de huidige situatie is er sprake van een gedateerd kantoorgebouw en werkplaats en voldoet het terrein niet meer aan de huidige eisen en wensen van het bedrijf. De bestaande capaciteit voldoet niet meer aan eisen van deze tijd en aan de invulling die voor zowel het loon- en grondverzetbedrijf als voor de groenrecycling noodzakelijk zijn. Op dat laatste vlak speelt bovendien de vraag van buiten om als kenniscentrum op het onderwerp bodemvruchtbaarheid te fungeren. Daarmee is er geen sprake van een zelfstandige kantoorfunctie. Dit is immers gekoppeld aan beide bedrijven. Het plan draagt bij aan een hoognodige verbetering van de werkomstandigheden van kantoormedewerkers. Het nieuwe kantoor zal voldoen aan de nieuwste eisen die zijn gesteld rondom duurzaamheid en zal worden gebouwd conform de regels die zijn gesteld in het bouwbesluit.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven. Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief: 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In de figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is aangegeven met rode omlijning.



Figuur 4.2 Ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (bron: Provincie Overijssel)

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, natuuropgaven, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Wat betreft windenergie liggen vanuit de optiek van rendement de beste (wind)kansen in het noorden en noordwesten van de provincie: daar waait het het hardst.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken in harmonie zijn met de schaalvergroting in de landbouw. Vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit passen windenergie en tijdelijke zonnenvelden ook in deze grootschalige landschappen, met name in de jonge heide- en veenontginningsgebieden. Nieuwe initiatieven willen we aan laten sluiten bij bestaande bebouwing, wegstructuur en ov-routes vanuit het belang van een goede bereikbaarheid en de verkeersveiligheid van de landwegen.

Toetsing initiatief aan ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap'

Dit initiatief betreft een gedeeltelijke herontwikkeling van een perceel met een loonwerkersbedrijf en groenrecycling. De realisatie van een nieuw kantoor, nieuwe opslagloodsen en een nieuwe routeprocedure vraagt niet om extra grondgebruik en sluit aan op de bestaande bebouwing en infrastructuur. Het plan legt geen beperkingen op voor de landbouw.

Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. De natuurlijke laag
2. De stedelijke laag
3. De laag van de beleving
4. De laag van het agrarisch cultuurlandschap

Doordat het plangebied in een stedelijk gebied ligt, zijn de kenmerken afkomstig van de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap niet meer herkenbaar. Deze lagen worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen⁴. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Dit type landschap heeft de volgende eigenschappen:

Bodem: Podzolgronden

Hydrologie: Lokale inzijging

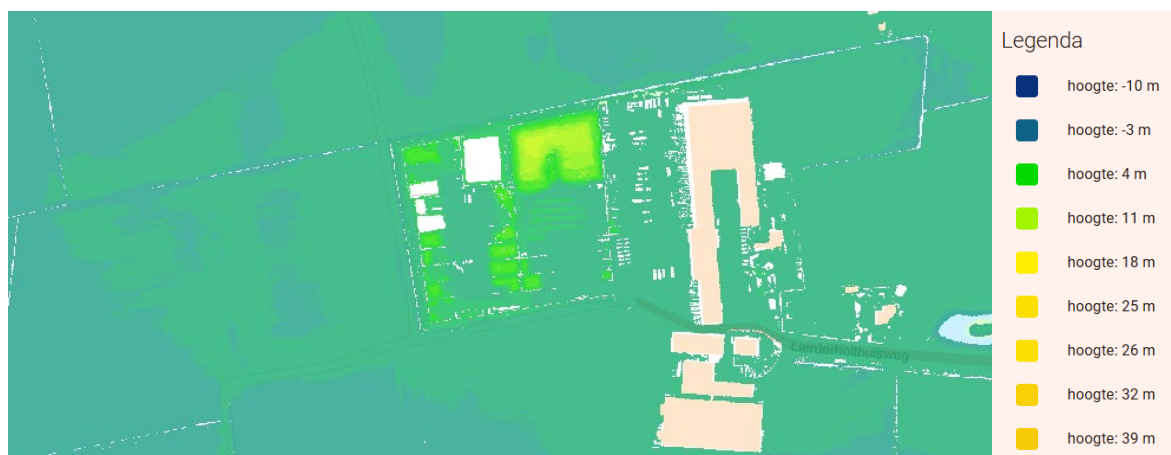
Bostype: Van wintereikenbeukenbos (hoog), berken-zomereikenbos en elzen-eikenbos (laag).



Figuur 4.3 Ligging plangebied in dekzandvlaktes en ruggen (bron: Ruimtelijke Plannen)

Het plangebied is gelegen in het landschapstype dekzandvlakte en ruggen. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Dekzandvlaktes en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.



Figuur 4.4 Hoogtekaart plangebied (bron: AHN Viewer)

Toetsing aan de 'Natuurlijke' laag

De realisatie van dit initiatief vraagt niet om grote landschappelijke aanpassingen in of rondom het plangebied. De huidige landschappelijke waarden die in de omgeving aanwezig zijn zullen niet worden aangetast. Er wordt rekening gehouden met de uitgangspunten zoals deze zijn opgesteld in het uitvoeringsmodel. Rondom het plangebied is geen grootschalig rekening mee hoeft te worden gehouden. De vernieuwing van het kantoor vindt plaats op een bestaande bedrijfslocatie waarvoor geen aanpassing aan het natuurlijk reliëf nodig is.

Laag van beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. Het plangebied valt binnen de gebiedskenmerken 'IJssellinie inundatieveld', dit is te zien in figuur 3.4.



Figuur 3.4 Gebiedskenmerk laag van beleving 'IJssellinie inundatieveld' (bron: Provincie Overijssel)

IJssellinie inundatieveld:

Dit gebied is één van de bakens in de tijd en brengt een cultuurhistorische ambitie met zich mee. Zoals het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens, welke onderdeel van een groter geheel zijn maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Tevens kunnen bakens van deze tijd worden toegevoegd. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Toetsing initiatief aan Laag van beleving

Het doel is de bescherming van de kwaliteiten en kenmerken van de IJssellinie. Binnen het plangebied zijn echter geen overblijfselen of kenmerken van deze IJssellinie aanwezig. Daarom is bescherming niet relevant. Wel zijn deze kenmerken in de omgeving aanwezig, wat bijdraagt aan een vergroting van de beleefbaarheid en identiteit van (de omgeving van) de plek.

4.2.5 Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Olst-Wijhe, Ruimte voor initiatief en innovatie

Het motto van de visie is het behouden 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, die het gehele grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe omvat, bevat een aantal strategische doelen, waaronder:

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

Uitgangspunt is dat plannen en projecten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, voorzien in een concrete woonbehoefte en tegelijkertijd ook nog andere maatschappelijke meerwaarde creëren. De gemeente gaat strategisch en flexibel om met de toevoeging van nieuwe woningen en hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

1. Kleinschalige wooninitiatieven faciliteren bij de kleinere kernen, die passen bij de schaal en aard van de kern en aansluiten bij de lokale behoefte, zoals onder andere voor jongeren en ouderen. Uitgangspunt is een uitgebalanceerd woningaanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief;
2. Woningbouwopgaven inzetten als aanjager en/of economische drager voor het oplossen van ruimtelijke knelpunten;
3. Woningbouwopgaven inzetten als aanjager en/of economische drager voor het oplossen van ruimtelijke knelpunten;
4. De voorkeur geven aan inbreiding boven uitbreiding in het landschap;
5. Onderzoeken of, analoog aan de voorziening KGO, ook voor de bebouwde kom een dergelijke voorziening ingesteld kan worden.

Toetsing initiatief aan Structuurvisie Olst-Wijhe

Voorliggend plan past binnen de kaders van de structuurvisie. Er is sprake van een uitbreiding binnen het bestaande bestemmingsvlak. Verder worden de nieuwe gebouwen bijna energieneutraal gebouwd conform de regels van het bouwbesluit, en wordt hiermee bijgedragen aan het verduurzamen van het plangebied. De nieuwe ontwikkeling zal landschappelijk worden ingepast. Ten slotte draagt het plan bij aan werkgelegenheid en leefbaarheid van het landelijk gebied en geeft het actief invulling aan de groenrecycling die ook voor de uitvoeringsorganisatie van de gemeente Olst Wijhe van belang is. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen initiatief past binnen de kaders van de gemeentelijke Structuurvisie Olst-Wijhe.

4.3.2 Conclusie

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

5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en de mogelijke gevolgen daarvan door de beoogde ontwikkeling. Uitgevoerde onderzoeken en de resultaten ervan worden beschreven. Uitsluitend aspecten die voor de BOPA/wijziging omgevingsplan relevant zijn, worden benoemd. De relevante thema's zijn hieronder opgenomen, de daarbij opgenomen onderwerpen zijn indicatief.

5.1 Milieueffectrapportage of m.e.r beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA plan-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Plannen die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

Toets initiatief aan M.e.r.-beoordeling

Voorgenomen plan betreft de herontwikkeling van een loonwerkersbedrijf in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. Er treden vanwege voorgenomen plan geen aanzienlijke milieugevolgen op.

Voorgenomen plan maakt geen activiteiten mogelijk die staan beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor dit plan is dus geen m.e.r. beoordeling nodig.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 5.1 Schema Ladder voor duurzame verstedelijking

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbereiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel (aanzienlijk in omvang) is. In die situaties dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing gerealiseerd moet worden, dient dit nader onderbouwd te worden.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er zijn diverse uitspraken van de Afdeling, maar er zijn geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Voorbeelden hiervan zijn de volgende:

- Woningen: in beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.
- Vloeroppervlakte en ruimtebeslag vanaf 500 m²: bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling. Bij toevoeging aan een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Ook als de Ladder niet van toepassing is geldt een motiveringsplicht voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toets initiatief aan Ladder van duurzame verstedelijking

Het plan is niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking; er is geen sprake van een ontwikkeling met woningen. Daarnaast ligt het plangebied niet in een directe stedelijke omgeving. In dit geval is er geen sprake van een functiewijziging. Er is in de huidige situatie al sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gezien de omvang van de ontwikkeling, is de ladder voor duurzame verstedelijking op dit plan niet van toepassing. Nadere toetsing aan de ladder is om die reden niet noodzakelijk.

5.3 Dienstenrichtlijn

Er mogen geen economische motieven zijn voor regels voor diensten in een omgevingsplan. Dit volgt uit de Dienstenrichtlijn. Voor het uitvoeren van de Dienstenrichtlijn staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een instructieregel (artikel 5.1a).

Toets initiatief aan de Dienstenrichtlijn

Dit plan betreft de herontwikkeling van een bedrijfsperceel met een nieuw kantoor en de uitbreiding van opslagloodsen, een nieuwe weegbrug en de allocatie van specifieke parkeerplekken. In het kantoor is er sprake van dienstverlening. In dit geval worden geen regels opgesteld die economische motieven bevatten.

5.4 Verkeer en vervoer

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Omgevingswet en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. De omgevingsvisies van provincie Overijssel en gemeente Olst-Wijhe gaan wel op deze aspecten in. Het Parapluplan Parkeren (2018) biedt daarvoor de kaders. Deze kaders zijn gebaseerd op de Beleidsregel Parkeren Olst-Wijhe, die op haar beurt is afgeleid van de parkeercijfers van het CROW. De CROW-richtlijnen zijn erg belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

Toets initiatief aan het aspect Verkeer

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het initiatief zorgt niet voor extra verkeersbewegingen er worden namelijk geen extra functies toegevoegd die hiervoor invloed op kunnen hebben. Ook zijn er geen verkeersproblemen bekend rondom het plangebied. Er kan dus worden gesteld dat de bereikbaarheid goed is.

Toets aan het aspect Parkeren

Dit initiatief zorgt onder andere voor een duidelijkere parkeersituatie binnen het plangebied. Op dit moment zijn geen specifieke parkeerplaatsen aangewezen. In de nieuwe situatie zijn er specifieke plekken voor zowel bezoekers als personeel gerealiseerd. Er worden 40 parkeerplekken gerealiseerd aan de voorkant voor het personeel en bezoekers.

Voor kantoor met baliefunctie hanteert de gemeente een norm van 3,3 plaatsen per 100 m² BVO (dit komt overeen met de CROW-publicatie 317, waarin voor deze functie in het buitengebied eveneens een norm van 3,3 geldt). CROW Voor een arbeidsextensief bedrijf hanteert de gemeente Olst-Wijhe een norm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. De werkplaats met een BVO van 1.852 m² rekenen we tot de ze categorie. De overige ruimte geldt enkel als stalling voor materieel en werkvoertuigen, of als overdekte compostering.

In beide gevallen is uitgegaan van de norm 'rest bebouwde kom', aangezien de gemeente geen beleid hanteert voor het buitengebied. In deze norm is het aandeel bezoek betrokken.

Functie	BVO	Aantal parkeerplaatsen
Kantoor (3,3)	687 m ²	22,7
Bedrijfsruimte (0,8 per 100 m ²)	1.852 m ²	14,8
Totaal (afgerond naar boven)		38

Hiermee zijn er voldoende parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers. Bovendien is er voldoende bestaand verhard terrein dat als overloop kan dienen. Er is ruimte voor in totaal minimaal 80 (40 + 40 overloop) parkeerplaatsen bij bijeenkomsten in het kader van het kenniscentrum bodemvruchtbaarheid. Daarbij is er bovendien voldoende ruimte voor meerdere personenbussen.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende vaste parkeerplekken in het plan zijn opgenomen en dat er verder voldoende verhard terrein is dat als overloop kan dienen. Het aspect 'Parkeren' vormt geen belemmering voor dit initiatief.

5.5 Kabels en leidingen

In het kader van deze Bopa dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Toets initiatief aan het aspect Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

5.6 Geluid

Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basigeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl).

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten geluidbron

Geluidbronsort	Standaardwaarde (dB) (tabel 3.34 Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 3.35 Bkl)
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen	55 L _{den}	70 L _{den}

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

5.6.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied is afgezonderd van wegen die een hoge geluidsbelasting opleveren. De dichtstbijzijnde weg die geluidsbelasting oplevert is de Lierderholthuisweg, deze ligt op zo'n 245 meter afstand vanaf de dichtstbijzijnde gevel binnen het plangebied. Binnen het plangebied zelf is geen sprake van geluidsbelasting door wegen. Verder verandert de planologische situatie niet, er hoeft dus ook niet verder te worden getoetst aan het aspect Geluid.

Legenda:

Geluid alle bronnen (L _g)
≤ 45 dB (zeer goed)
46 - 50 dB (goed)
51 - 55 dB (redelijk)
56 - 60 dB (matig)
61 - 65 dB (tamelijk slecht)
66 - 70 dB (slecht)
≥ 71 dB (zeer slecht)

Bron:

Rijksinstituut voor Volksgezondheid en
Milieu (RIVM), 2020



Figuur 5.2 Uitsnede Geluid in Nederland ter hoogte van plangebied (rood omkaderd) (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

5.6.2 Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op zo'n 1,5 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde spoorlijn Enschede – Zwolle. Het plangebied ligt dus op geruime afstand, er is dus geen sprake van spoorweglawaai in de nabijheid van het plangebied.

5.6.3 Industrielawaai

Er liggen in de directe omgeving van het plangebied geen directe industriële bedrijventerreinen of andere activiteiten die industrieel lawaai veroorzaken.

Er zijn geen indicaties dat er in de directe omgeving geluidsproducerende activiteiten plaatsvinden die het initiatief hinderen. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect Geluid geen belemmering vormt voor dit initiatief.

5.7 Luchtkwaliteit

Als een BOPA betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen niet overschreden worden (artikel 8.17 Bkl). De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m³ of minder. Daarbij is in artikel 5.54 Bkl een koppeling gelegd met een aantal standaardactiviteiten die niet in betekenende mate bijdragen. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering. Concreet is een beoordeling alleen relevant voor milieubelastende activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Toets initiatief aan het aspect Luchtkwaliteit

De activiteiten in het plan behoort tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen (standaardactiviteiten zijn genoemd in artikel 5.54 Bkl) of leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m³ of minder. Is dit het geval, is er geen belemmering voor het toelaten van de activiteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	55,6
Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 5.3 NIMB-tool voor planlocatie (Bron: iplo.nl)

5.8 Geur

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteit leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Toets initiatief aan het aspect Geur

Dit initiatief betreft geen uitbreiding van geurhinder producerende activiteiten. De realisatie van een nieuw kantoor en opslagloodsen zorgen niet voor extra geurhinder.

Direct onder het plangebied is op de Lierderholthuisweg 13 een varkenshouderij gevestigd. Deze wordt in het kader van een separate procedure beëindigd.

5.9 Trillingen

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toets initiatief aan het aspect Trilling

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die trillingen veroorzaken. Verkeer van zwaar materieel en vrachtwagens kunnen wel leiden tot trillingsoverlast. Deze procedure leidt echter niet tot uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Er worden met dit plan derhalve geen extra trillingsbronnen toegelaten. Dat maakt dat het aspect trillingen voor deze procedure niet nader hoeft te worden beschouwd.

5.10 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Toets initiatief aan het aspect Bodem

Het plan betreft een herontwikkeling op bestaand terrein aan de Lierderholthuisweg 15 te Wijhe. Er vinden naast uitbreidingen van gebouwen verder geen functiewijzigingen plaats binnen het plangebied. In de bestaande situatie is het overgrote deel van het terrein verhard, en in de toekomstige situatie wordt dit niet aangepast. Ook zijn er zover bekend geen bodemverontreinigingen aanwezig binnen het plangebied. Omdat de werkzaamheden voor de uitbreiding weinig gevolgen hebben op milieukundig gebied, hoeft er geen bodemonderzoek plaats te vinden. Er kan worden gesteld dat het aspect Bodem geen belemmering vormt voor dit plan.

5.11 Veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze aandachtsgebieden maken zichtbaar waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM, z.d.) Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk.

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het betreffende aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied.

Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties is voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toets initiatief aan het aspect Veiligheid

Er is binnen het plangebied een activiteit met gevaarlijke stoffen vergund. Er zijn twee mestvergisters vergund binnen het plangebied, deze zijn niet gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen andere risicobronnen aanwezig die invloed hebben op deze afwijkingen van het omgevingsplan. Het aspect externe omgevingsveiligheid levert zodoende geen belemmeringen op voor de BOPA.



Figuur 5.4 Uitsnede risicokaart met plangebied rood omkaderd (bron: Atlas van de Leefomgeving)

5.12 Windhinder

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is

De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt. De gemeente kan er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een windonderzoek volgens de NEN 8100 in het omgevingsplan op te nemen.

Toets initiatief aan het aspect Windhinder

Dit initiatief betreft het herontwikkelen van een kantoorgebouw en opslagloodsen en nieuwe routing op het terrein. Bij het ontwerp van de nieuwe gebouwen is rekening gehouden met het voorkomen van windhinder. De goothoogte van de kantoorruimte wordt 7,5 meter, waarbij er sprake is van een dakhellingsgraad van 0°. De maximale bouwhoogte betreft dus niet meer dan 7,5 meter, en hierdoor is er dus geen windonderzoek nodig. Het nieuwe gebouw ligt beschut dankzij de aanwezige groene beplanting op de perceelgrenzen en andere bebouwing die aanwezig is rondom het plangebied.

5.13 Bezonnig

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Bij bezonnig bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonnig nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken.

Toets initiatief aan het aspect Bezonnig

Bij het ontwerpen van het nieuwe kantoor is rekening gehouden met lichtinvalshoeken en schaduwvorming. Bij de nieuwe opslagloodsen is bezonnig verder niet relevant.

5.14 Slagschaduw

Het omgevingsaspect slagschaduw (van windturbines) is geregeld in paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl..

Toets initiatief aan het aspect Slagschaduw

In de omgeving van het plangebied zijn geen windmolens aanwezig, van vorming van slagschaduw op het nieuwe kantoor en opslagloodsen die met deze BOPA worden toegestaan, is geen sprake.

5.15 Water

5.15.1 Beleid

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022 -2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld en brengt het Nationaal Water Plan en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren in het kader van de Omgevingswet samen in één programma. De Rijksoverheid beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en vaarwegen. Aspecten als klimaatverandering, bodemdaling, milieu- verontreiniging en ruimedruk zorgen ervoor dat Nederland momenteel te maken heeft met grote wateropgaven, die in de toekomst steeds groter en complexer worden. In het Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027 staan de volgende drie ambities centraal:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Deze drie hoofdambities worden uitgewerkt per thema:

- Klimaatadaptatie;
- Waterveiligheid;
- Zoetwaterverdeling en droogte;
- Waterkwaliteit;
- Grondwater;
- Scheepvaart;
- Water en leefomgeving.

In deel A van het NWP zijn de belangrijkste beleidsdoelen en keuzes per thema geformuleerd. Vervolgens is in deel B het beheer en uitvoering door Rijkswaterstaat per thema beschreven. Tot slot komen in deel C het beleid en beheer en uitvoering samen in specifieke gebiedsgerichte uitwerkingen voor verschillende onderdelen van het hoofdwatersysteem.

Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Overijssel is op 15 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de op- gaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Overijssel.

De provincies heeft vier ambities:

1. Watersysteem met een goede ecologische en chemische kwaliteit: Een schoon en gezond watersysteem zijn belangrijk om een toekomstbestendig beheer te krijgen;
2. Rekening houden met gevolgen klimaatverandering: de provincie zet zich scherp in op samenwerking met partners om klimaatbestendig en waterrobuust te worden;
3. Versterking ruimtelijke kwaliteit: De investeringen in vormgeving en landschaps- inpassingen worden op prijs gesteld. De provincie wil de beleefbaarheid van het watersysteem verhogen;
4. Kosten waterbeheer: De financiering van het waterbeheer voor de oppervlaktewateren, de aanleg en het onderhoud van keringen en de waterhuishouding in algemene zin liggen primair bij de waterschappen.

De nadruk wordt verder gelegd op specifieke gebieden die meer aandacht nodig hebben bij een ruimtelijk project:

- Drinkwateronttrekking: de provincie wil aan de voorkant van de ruimtelijke ontwikkelingen staan, zodat drinkwateronttrekking niet als een belemmering worden ervaren. De bescherming van grondwater voor menselijke consumptie is ook een prioriteit;
- Waterwingebieden: Bij de winputten, is alle andere activiteiten dan ten behoeve van de openbare drinkwatervoorzieningen niet toegestaan;
- Grondwaterbeschermingsgebieden (met stedelijke functies): (risico)afweging en maatwerk in de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor deze gebieden kaderstellend;
- Intrekgebieden (met stedelijke functies): In deze gebieden, is het mogelijk om andere functies toe te staan, mits een duurzame functieverweving mogelijk is bijvoorbeeld extensieve recreatie. Daarnaast hecht de provincie veel belang aan (risico) afwegingen in stedelijke gebieden;'
- Innamezone waterwinning: het water in deze gebieden moeten voldoen aan de eisen van oppervlaktewater;
- Boringsvrije zone drinkwatervoorziening/ industrie/ Sallands Diep: In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Overijssel.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de drinkwatervoorziening en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij deze gebieden zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta)

Op 14 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Drents Overijsselse Delta vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- Voldoende water: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid: goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- Schoon water: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Duurzame toekomst: Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidstukken voor de komende jaren.

Deze vier thema's zijn uitgewerkt in verschillende deelgebieden, waarmee de doelstellingen vertaald zijn in concrete opgaven en maatregelen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

5.15.2 De watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuiskundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Toets initiatief aan het aspect Water

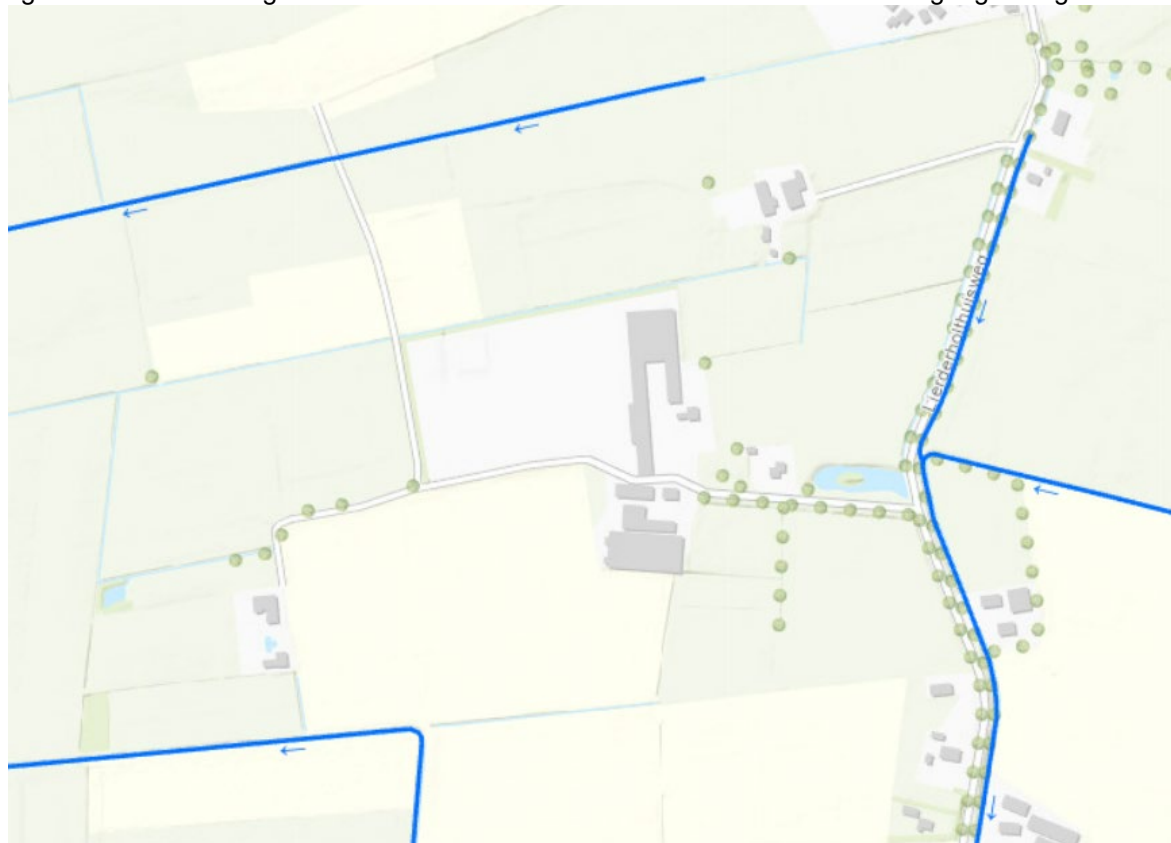
Ten behoeve van dit plan is de digitale watertoets ingevuld, zie bijlage 5. Hieruit volgt dat de normale procedure gevolgd kan worden. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft een uitgangspuntennotitie met bijbehorend aanvullend advies voor overstroombaar gebied opgesteld. In navolgende paragraaf is beschreven hoe daarin voor dit plan is voorzien.

5.15.3 De waterparagraaf – normale procedure

Het plan ligt in het (deel)stroomgebied Sallandse Weteringen. Rond het plangebied liggen A Watergangen die WDODelta beheert. De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld rond ongeveer NAP 1 m. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op 60-80 cm onder het maaiveld. Door de aanwezigheid van slecht doorlatende (klei) lagen kunnen schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.

Watersysteem

In de omgeving van het plangebied diverse A-watergangen van WDODelta, zoals weergegeven in figuur 5.5. Er worden geen werkzaamheden in de invloedssfeer van deze watergangen uitgevoerd.



Figuur 5.5 A-watergangen in de omgevings van het plangebied

Waterveiligheid

Het plan ligt in een dijkkringgebied 53 Salland. Dit dijkkringgebied loopt een risico op overstroming als resultaat van haar situering in de lage delen en haar ligging ten opzichte van de primaire waterkering van de IJssel. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt,

zie daartoe de risicokaart. Hieruit blijkt dat er een middelgrote kans op overstromingsgevaar met een maximale waterdiepte tussen de 2 en 5 meter. De wettelijke norm voor de dijkkring is een overschrijdingskans van 1:100.000.

Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en derhalve zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd kan in het plangebied overstroming plaatsvinden. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijkringen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Het plan aan de Zandhuisweg is goed ontsloten en een overstroming is naar alle redelijkheid goed te voorspellen. Hierbij kunnen bewoners vluchten naar de eerste verdieping van de woning of via de ontsluitingswegen een hoger gelegen plek zoeken.

Overbelasting watersysteem

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt, afgevoerd worden, zonder dat dit leidt tot wateroverlast benedenstrooms van het plangebied.

Compensatie bij verharding

Om wateroverlast te voorkomen is het van belang om het afstromend water van verharding vertraagd af te voeren. De verharding op deze locatie wijzigt niet. Om wateroverlast en piekafvoeren in het oppervlaktewatersysteem te voorkomen is er een waterberging in de vorm van een vijver aanwezig. Het peil in deze vijver is flexibel. Boven de GHG is er voldoende bergingscapaciteit om afstromend water op te vangen. Water wordt van daaruit vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem. Deze afvoer is beperkt tot de afvoernorm van 1,6 l/s/ha.

Grondwateroverlast en kwel

Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lageregelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, moet aandacht besteed worden aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Waterkwaliteit

Verontreiniging

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt. Dit geldt ook voor chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing.

Stoffen en waterkwaliteit

Stoffen zoals bijvoorbeeld schoonmaakmiddelen, (ook milieuvriendelijke) mogen niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater komen. De voorkeursvolgorde voor afvalwaterstromen is als volgt:

1. Voorkomen of beperken van het ontstaan van afvalwater en verontreiniging.
2. Indien aanwezig (de afvalstroom van huishoudelijk afvalwater): de afvalwaterstroom op de riolering lozen;
3. Het opvangen van het afvalwater en de afvoer per as naar een riolering afvoeren;
4. Lozing op het oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem via een bodempassage, dit gaat met een vergunning op basis van Art 6.2 lid 1 van de Waterwet.
5. Voor verwerking van ander afvalwater dan huishoudelijk afvalwater is H.10 van de Wet Milieu Beheer een verdere uiteenzetting gemaakt.

Riolering

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater niet naar de rioolwaterzuivering gaat, maar ter plaatse in het milieu komt. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater.

Het waterschap adviseert om, daar waar mogelijk, het hemelwater bovengronds af te voeren en te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige infiltratie is gedeeltelijk mogelijk. Overig overtollig hemelwater wordt opgevangen in de infiltratievijver aan de oostzijde plangebied.

Lozing afvalwater en riolering

Voor lozingen van *huishoudelijk* afvalwater vanuit woningen en de kantoorruimte geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd.

5.16 Stedelijke en landschappelijke inpassing

5.16.1 Welstand en beeldkwaliteit

Wettelijk kader Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen en soms ook plaatsing. De redelijke eisen van welstand zijn te vinden in de welstandsnota van de gemeente: ‘Nota ruimtelijke kwaliteit’, vastgesteld 24 februari 2014.

Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Het plangebied valt in welstandsgebied ‘landelijk gebied – goed’. Het plan is dan ook gebaseerd op de spelregels die voor dit gebied gelden. Zo is de kleurstelling donker en volt de vorm en indeling van de gevels de functie erachter. Voor het buitenterrein is een landschapsinrichtingsplan opgesteld

Toets initiatief aan het aspect Welstand en beeldkwaliteit

Toetsing aan welstand en beeldkwaliteit vindt plaats bij de aanvraag van een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en maakt onderdeel uit van de beoordeling van dit plan.

5.16.2 Stedenbouwkundige inpassing

Dit initiatief betreft de herontwikkeling van een loonwerk- en grondverzetbedrijf met groenrecycling. Er wordt een nieuw kantoor en nieuwe opslagloodsen gerealiseerd. De stedenbouwkundige opzet is gelijk aan de huidige bebouwing en ontwikkelt in die lijn verder. Stedenbouwkundig gezien sluit de bebouwing aan op enkele boerenerven en is de dichtstbijzijnde structuur het Lierderholthuis. Het plan is zodanig dat de bouwhoogte vrijwel niet afwijkt van de bestaande bebouwing, waardoor de impact op Lierderholthuis en de verdere omgeving niet wezenlijk verschilt met de huidige situatie.

5.16.3 Landschapswaarden

Het plangebied wordt grotendeels omlijst door een houtsingel. Deze wordt door de nieuwe ontwikkeling niet aangetast. Verder zijn er geen grote landschappelijke elementen aanwezig binnen het plangebied, aangezien het merendeel van het gebied is bedekt met oppervlakteverharding. Er wordt in de nieuwe situatie geen nieuwe verharding toegevoegd. Binnen het plangebied worden groenelementen toegevoegd en worden hagen toegepast bij de entree. Aan de oostgrens wordt een nieuwe houtsingel toegevoegd.

5.16.4 Landschappelijke inpassing

In de nieuwe situatie wordt er aan de perceelgrenzen van het plangebied de bestaande houtsingel doorgezet. Hierdoor sluit de bestaande groenstructuur aan op de nieuwe groenstructuur. Hierdoor is de nieuwe ontwikkeling landschappelijk ingepast en sluit het goed aan op de directe omgeving. Het gaat daarbij concreet over de volgende maatregelen:

- Landschappelijke aanpassingen binnen het terrein met een groenstrook tussen de verharding ten westen van het kantoor en de compostering;
- Aanvullen van de singel rondom het terrein, waarbij aan de oostzijde nieuwe beplanting aansluit bij de bestaande singel;
- Beplantingsvakken voor het kantoor en de entree.

Er is sprake van een mogelijke verlegging van de toegangsweg op grond van derden. Dit maakt geen onderdeel uit van deze plannen.



Figuur 5.6 Landschappelijke inpassing terrein Jansen Wijhe

5.17 Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart.

Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeente brede omgevingsplan. Als het initiatief in deze (werkings-)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Toetsing initiatief aan het aspect Cultureel erfgoed

Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het huidige kantoor is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige wensen en eisen. Alle bebouwing binnen het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde. Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor dit initiatief.

5.17.1 Archeologie

Door het Verdrag van Malta zijn overheden verplicht om in het ruimtelijk beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch erfgoed. Voordat er bodemingrepen plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt zowel voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen, als waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden voorkomen. Sinds 1 juli 2016 is een deel van de omgang met archeologisch erfgoed geregeld in de Erfgoedwet (de Monumentenwet trad uit werking). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is overgegaan naar de Omgevingswet toen deze in werking trad op 1 januari 2024.

De bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door bodemverstorende activiteiten blijft geregeld. Hierbij wordt uitgegaan van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk op de voor archeologie bestemde gronden, een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Dit is niet van toepassing, als het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk binnen de bebouwde kom met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
3. een bouwwerk buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
4. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Toets initiatief aan het aspect Archeologie

Onderliggend plangebied kent de bestemming 'Waarde - Archeologie -1'. De voor ' Waarde - Archeologie - 1 ' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

Ondanks de mogelijke archeologische verwachting, is er bij dit initiatief sprake van een vernieuwing/verandering van bestaande bebouwing. Het volledige terrein is in het verleden geroerd, waardoor archeologische vondsten uitgesloten zijn. Bovendien vindt de nieuwbouw grotendeels plaats op de locatie van bestaande bebouwing. Het aanleveren van een archeologisch rapport is in dergelijke gevallen niet van toepassing.

Er kan worden gesteld dat het aspect Archeologie geen belemmering vormt voor dit initiatief.

5.17.2 Cultuurhistorie en monumentenzorg

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

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toets initiatief aan het aspect Cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de monumentenlijst van Wijhe, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die door deze ontwikkeling mogelijk negatief kunnen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.18 Natuur en Stikstof

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van ecosystemen (artikel 2.1, lid 3, onder h en o) en natuurgebieden (artikel 2.1, lid 3, onder h en q). De bescherming van habitats (en soorten) is geregeld in afdeling 3.7 en afdeling 4.4 (programma's natuur) Bkl.. Conform het overgangsrecht van de Omgevingswet (Ow) blijven de regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum (artikel 22.20, Ow). Na deze datum moet stikstof worden gemonitord als omgevingswaarde.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Toets initiatief aan het aspect Natuur

Er vindt geen functiewijziging plaats binnen het plangebied. De ontwikkeling vindt plaats in het huidige bouwvlak. Verder is er in het plangebied veel oppervlakteverharding aanwezig. Dit zorgt ervoor dat beschermde flora- en fauna zich niet makkelijk kan nestelen binnen het plangebied. Daarnaast vinden er ook geen grote landschappelijke wijzigingen plaats.

Het uitvoeren van een quickscan flora- en fauna is vanwege deze reden niet benodigd.

Natuur Network Nederland



Figuur 5.7 Ligging plangebied t.o.v. Natuur Network Nederland (EHS)

Het plangebied ligt op ongeveer 875 meter afstand van het dichtstbijzijnde natuurgebied.

Natura2000-gebieden



Figuur 5.8 Ligging plangebied t.o.v. dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is op ongeveer 3,75 kilometer afstand gelegen vanaf het plangebied.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van Natuur Netwerk Nederland of een Natura-2000 gebied. Deze beschermde natuurgebieden worden verder ook niet aangetast door dit initiatief. Zowel Natuur Netwerk Nederland als Natura-2000 vormen geen belemmering voor dit initiatief.

5.19 Duurzaamheid

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow).

Met het oog op die doelen moet het plan aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst. In artikel 22.52 Bs zijn regels op het gebied van energiebesparende maatregelen opgenomen.

Toets initiatief aan het aspect Duurzaamheid

Onderliggend plan draagt bij aan deze doelen van de Omgevingswet en de bruidsschatregels, want het kantoor wordt volgens de meest duurzame regels gebouwd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het Bbl kent voor energiezuinigheid een functionele eis: het bijna energieneutraal zijn van een bouwwerk (artikel 4.148, lid 1).

Daarnaast wordt het kantoor uitgebreid om ruimte te hebben voor kennisontwikkeling op het gebied van bodemvruchtbaarheid. Bokashi speelt binnen deze kennisontwikkeling een centrale rol. Bokashi dient als een aanvulling op compost. Waar een plant met compost voeding krijgt, voedt bokashi het bodemleven. Bokashi houdt vocht vast, wat het ideaal maakt voor de steeds meer voorkomende droge zomers. Deze kennisontwikkeling is belangrijk in het kader van duurzaamheid.

Zowel de kantoorruimte als de werkplaats mag worden voorzien van een plat dak. De reden hiervoor is dat er op deze wijze zonnepanelen kunnen geplaatst gericht op verschillende zijden voor optimale opbrengst gedurende de dag. Dit draagt ook actief bij aan de duurzaamheid van de nieuwe ontwikkeling.

5.20 Gezondheid

Doel van de Omgevingswet is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Met het oog op dit doel kan de gemeente Olst-Wijhe in haar omgevingsplan ten aanzien van gezondheid omgevingswaarden vaststellen. Deze omgevingswaarden zijn op dit moment nog niet vastgesteld.

Toetsing initiatief aan het aspect Gezondheid

Onderliggend plan draagt bij aan dit doel van de Omgevingswet, want het (planologisch) toestaan van een nieuw kantoor en nieuwe opslagloodsen is geen gezondheid schadelijke activiteit. Door een deel van de groenrecycling binnen te laten plaatsvinden vermindert de stofuitstoot.

Er zijn in en rondom het plangebied verder geen factoren die de gezondheid op een negatieve manier kunnen beïnvloeden.

6 Manier van regelen

Met dit plan worden de volgende onderdelen middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit geregeld in afwijking van het geldende planologische regime, zoals vastgelegd in Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, vastgesteld op 2021-04-12.

- Afwijken van het maximaal bebouwde oppervlak (7.152 m²)
- Het vloeroppervlak van het kantoor is groter dan 400 m² (765 m²)
- Afwijken van de goothoogte van het kantoor (7,5 meter i.p.v. 5,5 meter)
- Toepassen van een plat dak op kantoor en werkplaats (i.p.v. een dakhelling tussen 12 en 55 graden)
- Afwijkende goothoogte van de werkplaats (7,5 meter i.p.v. 5,5 meter)
- De nieuwbouw vindt gedeeltelijk buiten het bouwvlak plaats.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gerealiseerd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

7.2.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden. In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt. De nieuwe onuitvoerbaarheidstoets leidt tot minder mogelijkheden voor het gemeentebestuur om een bestemming te weigeren, omdat deze niet uitvoerbaar zou zijn.

Toets initiatief aan het aspect Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is binnen een redelijke termijn uitvoerbaar, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Het plan betreft het planologisch toestaan van een herontwikkeling van een loonwerk en grondverzetbedrijf met groenrecycling. Hierbij wordt een nieuw bijbehorend kantoor gerealiseerd, een weegbrug aangelegd, worden bestaande opslagloodsen uitgebreid en wordt de routing aangepast. De financiële verantwoordelijkheid ligt volledig bij de initiatiefnemer.

De ontwikkeling is binnen een redelijke termijn financieel haalbaar.

7.2.2 Kostenverhaal

In deze paragraaf wordt toegelicht of er sprake is van nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten die met de BOPA worden mogelijk gemaakt en zo ja, op welke wijze het kostenverhaal verzekerd is.

Kostenverhaal is aan de orde, indien de BOPA nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten (bouwplan onder de Wro) mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;

- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

Toets initiatief aan het aspect Kostenverhaal

De BOPA maakt de nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk.

Het kostenverhaal wordt via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit verzekerd.

7.2.3 Nadeelcompensatie

Met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het loonwerkersbedrijf Jansen Wijhe wordt in basis schade veroorzaakt. Er vinden geen maatregelen plaats die nadelig zijn voor de waarde voor omliggende percelen of objecten. In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd hoe met de betaling van eventuele nadeelcompensatie wordt omgegaan.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie van en overleg met derden is in ieder geval verplicht voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het bestuursorgaan bevoegd gezag is. De participatie en het overleg dienen in overeenstemming te zijn met het gemeentelijke participatiebeleid. Vooruitlopend op de omgevingswet, is de participatie conform de wettelijke verplichtingen en het gestelde in het gemeentelijke beleid uitgevoerd.

7.3.1 Participatie

Voor dit plan is uitgebreid gesproken met de omwonenden. Zo zijn 1 op 1 gesprekken gevoerd met de direct aanwonenden. Ook is een informatieavond gehouden op 19 maart 2025.

7.3.2 Voorbereiding

Er is gekozen voor een tweeledige participatie. Enerzijds rechtstreekse participatie met direct omwonenden en belanghebbenden, waarbij bijvoorbeeld ontsluiting specifiek besproken is. Daarnaast is er op 19 maart 2025 een inloopavond georganiseerd. Daarbij zijn alle inwoners van Lierderholthuis uitgenodigd om de plannen voor zowel Lierderholthuisweg 13 als 15 te bekijken. Medewerkers van het architectenbureau en het bureau voor de planologische onderbouwing waren aanwezig evenals meerdere medewerkers van Jansen Wijhe en de eigenaren van Lierderholthuisweg 13. Daarbij was er uitgebreid de gelegenheid om in gesprek te gaan en vragen te stellen. Van deze avond is een intekenlijst voor de aanwezigen en een reactieformulier voor het achterlaten van opmerkingen over de plannen. De avond is door ruim 40 geïnteresseerden bezocht. Er is geen reactieformulier ingevuld.

7.3.3 Uitvoering

Door de rechtstreekse communicatie met de direct belanghebbenden en het organiseren van een brede inloop, hebben alle belanghebbenden de kans gehad om voortijdig goed geïnformeerd te worden en eventuele inbreng te leveren. De reacties waren ronduit positief en er zijn dan ook geen onderdelen benoemd die gewijzigd moeten worden. Wel is door de direct belanghebbenden besproken dat de ontsluiting van de achterliggende eigendommen geborgd moet zijn. Dit wordt parallel aan deze vergunningaanvraag uitgevoerd in samenwerking met de eigenaren van Jansen Wijhe, Lierderholthuisweg 13 en de gemeente.

7.3.4 Advies en instemming

Er zijn verschillende gevallen aan te wijzen waarvoor bindend advies van de gemeenteraad nodig is, voor zover het gaat om een BOPA waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is of wordt verklaard.

7.3.5 Vaststellingsprocedure

In dit onderdeel zal worden toegelicht welke procedure (regulier of uitgebreid) van toepassing is. Ook wordt ingegaan op de participatieplicht en het adviesrecht van de raad.

7.5.3.1 Reguliere procedure

In dit geval is er sprake van de reguliere procedure. Er is geen instemming van een bestuursorgaan nodig. Dit betekent dat er een beslistermijn geldt van acht weken. Het is mogelijk de beslistermijn eenmalig met zes weken te verlengen. Het is mogelijk om bezwaar te maken tegen de beschikking en om vervolgens beroep en/of hoger beroep in te stellen.

7.5.3.2 Uitgebreide procedure

In dit geval is er geen sprake van de uitgebreide procedure.

7.3.6 Bezwaar/beroep

De mogelijkheid van bezwaar komt alleen in de reguliere procedure voor. Het bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. In de uitgebreide procedure is bezwaar niet nodig. Daar bestaat namelijk de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State. In bijlage 2 artikel 2 van de Algemene wet bestuursrecht staan besluiten opgenomen waarbij er geen beroepsmogelijkheid is. Belanghebbende kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen een omgevingsvergunning.

Bijlagen

Bijlage 1 – Inrichtingsplan