

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
PROJECTBESLUIT
WIJHE - SCHIPPERSHUIZEN 2**

**Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit
Wijhe - Schippershuizen 2**

Code 1014909 / 07-09-10

**GEMEENTE OLST-WIJHE 1014909 / 07-09-10
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECTBESLUIT
WIJHE - SCHIPPERSHUIZEN 2**

TOELICHTING

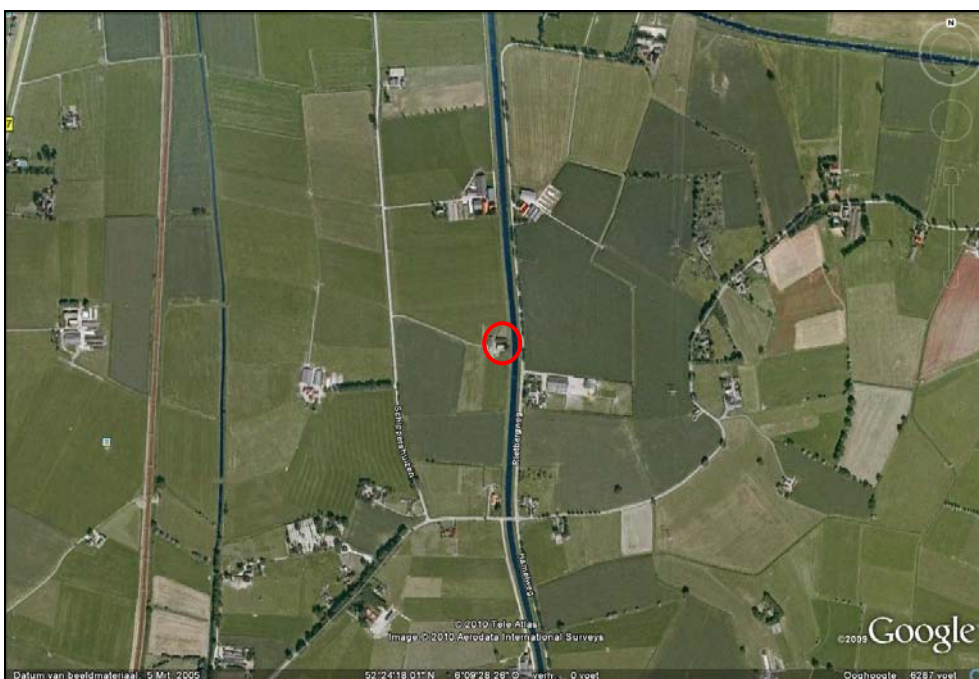
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	3
3. BELEID	4
3. 1. Provinciaal beleid	4
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Ecologie	7
4. 2. Archeologie	8
4. 3. Water	8
4. 4. Milieuzonering	9
4. 5. Bodem	9
4. 6. Geluid	10
4. 7. Luchtkwaliteit	10
4. 8. Externe veiligheid	11
5. JURIDISCHE VORMGEVING	12
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	13

Bijlage 1 Standaard waterparagraaf

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning ingediend voor het splitsen van de woonboerderij aan de Schippershuizen 2 te Wijhe. Deze aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Wijhe" (1998). Daarom is, op grond van het bepaalde in artikel 46 derde lid onder b van de Woningwet, de aanvraag voor de bouwvergunning tevens aangemerkt als een aanvraag om een projectbesluit als bedoeld in 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. De ligging van het projectgebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan *Buitengebied Wijhe* (vastgesteld op 29 oktober 1998). In dit plan heeft het projectgebied de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. De beoogde splitsing van de woonboerderij is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Op basis van dit besluit kan medewerking worden verleend aan de bouwaanvraag van 31 december 2009 via het voeren van een wettelijk vereiste procedure ingevolge artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het zogenaamde "projectbesluit".

Het voorliggende projectbesluit biedt een juridisch-planologische regeling om de splitsing van de woonboerderij toe te staan.

De gemeente Olst-Wijhe heeft een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. Het is de bedoeling om dit projectbesluit in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied in te passen.

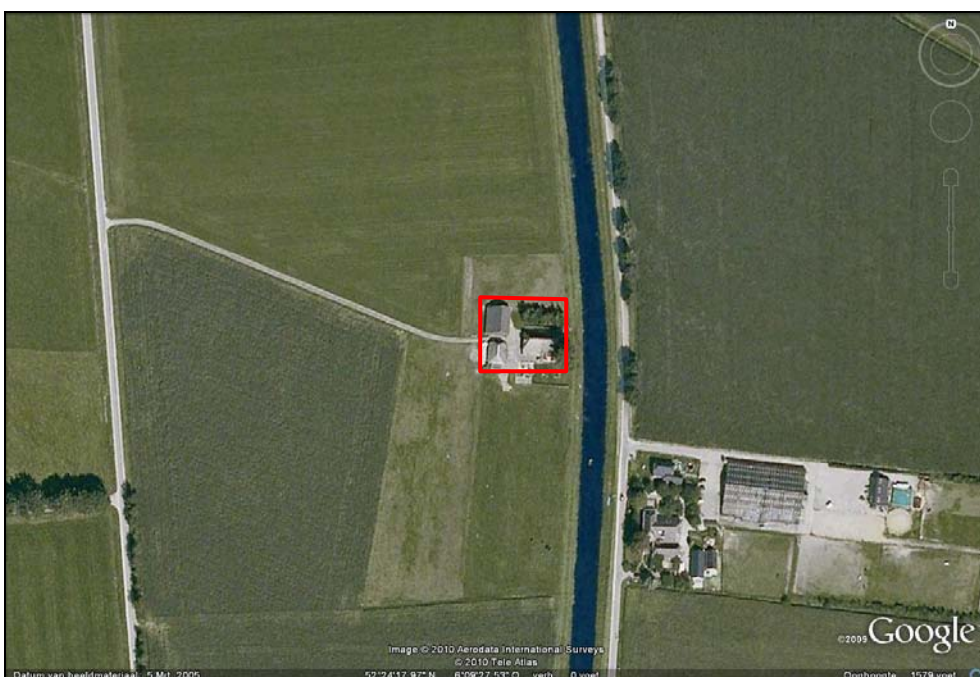
1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt de grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid, maar is wel beschreven in een aparte paragraaf.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, ten noordoosten van de kern Wijhe. Dit gebied betreft een open weidegebied. Ten behoeve van de openheid zijn percelen en/of wegen zelden voorzien van beplanting. In het gebied komen grote percelen voor. Direct ten oosten van het perceel ligt de Soestwetering. Een luchtfoto van het perceel is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2. Een luchtfoto van het perceel

Het projectgebied zelf betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn hier inmiddels gestaakt. Wel zijn de voormalige bedrijfsgebouwen nog aanwezig. Deze zijn echter niet meer in gebruik. De woonboerderij is nog wel in gebruik als woning. De woonboerderij is aangewezen als rijksmonument.

2. 2. Het voorgenomen initiatief

De initiatiefnemer heeft een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend om de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Het gaat uitsluitend om een in pandige verbouwing. Ruimtelijk gezien zal er vrijwel geen wijziging optreden. De uiterlijke verschijningsvorm van het pand blijft gelijk aan de huidige situatie. Functioneel worden er in de nieuwe situatie twee woningen mogelijk gemaakt in plaats van één. De extra parkeerbelasting als gevolg van de extra woning zal op het perceel zelf opgelost worden. Hiervoor is op het perceel voldoende ruimte.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit projectbesluit. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het projectgebied.

3. 1. Provinciaal beleid

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030.

De ambitie van de provincie ten aanzien van de woonomgeving is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Om dit te bereiken wordt ingezet op maatwerk. Het is de bedoeling om daarbij vooral ook de uitersten (kleinschalige extensieve milieus en aan de andere kant hoogstedelijke compacte mixmilieus) te bedienen.

Het plangebied ligt in de Groene omgeving. Met de Groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In de Groene omgeving staat de volgende uitdaging centraal: *“behoud en versterking van het landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.”*

Gekoppeld aan de *Omgevingsvisie* heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de *Omgevingsverordening* worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. Kleinschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving worden afgewogen via het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn naar analogie als volgt samen te vatten:

- (her)benutting van bestaande bebouwing;
- combinatie van functies conform de gebiedskenmerken;
- uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform de gebiedskenmerken.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

- de natuurlijke laag: Dekzandvlakte.
In dit gebied dienen ontwikkelingen bij te dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen vormt hierbij het uitgangspunt.

Omdat de ontwikkeling uitgaat van een inpandige verbouwing, zullen er geen wijzigingen aan het landschap optreden. Het is dan ook niet reëel dat deze ontwikkeling hier aan bijdraagt;

- de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenland- schap. Ontwikkelingen in dit gebied moeten bijdragen aan het be- houd en de accentuering van de dragende structuren (groenstruc- tuur en routes) van het oude hoevenland- schap. Verder dient de sa- menhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschaps- elementen, voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid versterkt te worden. Omdat de ontwikkeling uitgaat van een inpandige verbouwing, zullen er geen wijzigingen aan het landschap optreden. Het is dan ook niet reëel dat deze ontwikkeling hier aan bijdraagt;
- de stedelijke laag: niet van toepassing;
- de lust- en leisurelaag: niet van toepassing.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Olst-Wijhe

De *Toekomstvisie Olst-Wijhe* “*Versterken van een dijk van een gemeente*” (7 april 2008), beschrijft in eerste instantie hoe de gemeente wil anticiperen op demografische ontwikkelingen, nieuwe vormen van werkgelegenheid, groei van het autoverkeer, stedelijke uitbreidingen en transformaties in het buitengebied. Daarnaast wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025 aangegeven. Met de visie positioneert de gemeente zich als dynamisch gebied in de luwte tussen twee netwerksteden, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is.

Wonen wordt in de *Toekomstvisie* gezien als krachtig middel voor een vita- le gemeente. De inwoners van de gemeente moeten ook in de toekomst prettig kunnen wonen in woningen die aansluiten op hun behoefte. De ge- wenste ontwikkeling is niet in strijd met de *Toekomstvisie*.

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

De gemeente Olst-Wijhe heeft het voornemen het bestemmingsplan Bui- tengebied geheel te herzien. Hiertoe is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. In het voorontwerp is bepaald dat de inhoud van woningen niet meer mag bedragen dan 750 m³. Bijgebouwen bij burgerwoningen zijn mo- gelijk tot een maximale oppervlakte van 100 m². Het oprichten van nieuwe burgerwoningen wordt in principe uitgesloten. Omdat het hier niet gaat om het oprichten van nieuwe bebouwing, maar om een nieuwe woning binnen bestaande bebouwing, past deze ontwikkeling binnen het voorontwerpbe- stemmingsplan.

Woonvisie Olst-Wijhe 2006 - 2015

In de *Woonvisie Olst-Wijhe 2006 - 2015* beschrijft de gemeente voor welke opgave ze staat en wat haar inzet is in het overleg met derden. De Woon- visie is in nauwe samenwerking met de gemeente Raalte en de corporaties Het Saalien en BWS Raalte tot stand gekomen.

In de Woonvisie staat dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig is om de huidige spanning op de woningmarkt aan te pakken en in te kunnen spelen op groei van het aantal huishoudens richting 2015. Olst-Wijhe wil, naast het aantal dat nodig is om de eigen behoefte op te kunnen vangen, extra woningen bouwen. De gemeente wil verder groeien, binnen de kaders van een groen en dorps karakter. In het coalitieakkoord 2006 - 2010 is opgenomen dat de gemeente in de periode 2006 tot en met 2010 circa 500 woningen wil realiseren.

Het splitsen van de woonboerderij is niet in strijd met de Woonvisie.

VAB-beleid

De deelnotitie *VAB: Wonen in het buitengebied* (vastgesteld op 7 maart 2005), bevat beleid over de mogelijkheden van wonen in bestaande woningen in het buitengebied met een agrarische- of woonbestemming.

Vrijkomende agrarische bedrijfspanden zijn vaak erg groot en daardoor niet geschikt voor bewoning door één niet-agrarisch huishouden. Het is mogelijk een dergelijke boerderij te slopen en er een nieuw woonhuis voor in de plaats te zetten.

Om de vernietiging van karakteristieke boerderijen tegen te gaan, is het van belang dat het opknappen van een dergelijk pand gecompenseerd wordt. De kosten die renoveren met zich meebrengt kunnen worden gecompenseerd door de mogelijkheid het pand in meerdere woningen te splitsen. Hierdoor blijft de karakteristieke bebouwing gehandhaafd en wordt ook de leefbaarheid gewaarborgd.

Het is van belang dat splitsing alleen wordt toegestaan in authentieke, voormalige bedrijfswoningen. De aangebouwde deel kan meegenomen worden bij de berekening van de inhoudsmaat en kan ook omgebouwd worden tot woningen. Aangebouwde bijgebouwen en tot woning verbouwde stallen komen niet in aanmerking voor splitsing. Bijgebouwen mogen wel behouden blijven. Nieuwbouw van bijgebouwen mag alleen als de totale oppervlakte van bijgebouwen de 150 m² niet overschreden wordt. Om voor splitsing in aanmerking moet de inhoud van de voormalige boerderij minimaal 1000 m³ zijn.

In de onderhavige situatie gaat het om een rijksmonument van meer dan 1000 m³. Derhalve komt deze woonboerderij volgens het VAB-beleid in aanmerking voor splitsing.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit projectbesluit. Het uitgangspunt voor het projectbesluit is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan of besluit dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied "Uiterwaarden IJssel". Dit gebied ligt op een afstand van circa 1.200 meter vanaf het projectgebied. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS.

De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonboerderij. Gezien de relatief grote afstand en de aard van de ontwikkeling, zullen er geen negatieve effecten op dit gebied optreden.

Verder liggen in de omgeving geen beschermde gebieden behorend tot Natura 2000 en/of de EHS. Vanuit gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het projectgebied bestaat momenteel uit een voormalig agrarisch bedrijf met een woonboerderij. Als gevolg van de woningsplitsing worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt, wat kan leiden tot het verstoren van soorten. Alle werkzaamheden vinden in pandig plaats. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er een negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden.

Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen.

Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het projectgebied aanwezig zijn. Ten aanzien van de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het projectgebied.

Volgens de Omgevingsvisie Overijssel zijn er in het projectgebied geen archeologische monumenten aanwezig. De archeologische verwachtingswaarde is laag. Gezien het feit dat het gaat om een in pandige verbouwing, zullen eventueel aanwezige archeologische waarden niet verstoord worden. Voor dit projectbesluit gelden er geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie.

4. 3. Water

De *Watertoets* wordt uitgevoerd bij ruimtelijk relevante plannen en besluiten. Het doel van de *Watertoets* is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Groot Salland. Het waterschap is geïnformeerd over het plan. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afwaterketen. Daarom is de korte procedure van de watertoets van toepassing. In het kader van de korte procedure is door het waterschap de standaard-waterparagraaf toegezonden, welke van toepassing is op dit plan. De standaard-waterparagraaf is in bijlage 1 bijgevoegd.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een waterkering. De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Als gevolg van de ontwikkeling wordt de waterkering niet geschaad. De ontwikkeling vindt immers uitsluitend in pandig plaats.

Ook ligt het projectgebied binnen de beschermingszone van een hoofdwatertgang. Er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden die deze hoofdwatertgang schaden. Vanaf de watertgang zal een obstakelvrije zone van vijf meter worden aangehouden.

Tenslotte ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied.

Hier is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op grondwaterverontreiniging. Binnen het projectgebied vinden geen activiteiten plaats die het grondwater vervuilen.

In de standaard-waterparagraaf geeft het waterschap adviezen over de aanleghoogte en de afvoer van afvalwater en regenwater. Bij de bouw aanvraag worden deze aspecten uitgewerkt. De adviezen van het waterschap zullen hierin meegenomen worden.

De korte procedure van de watertoets is toegepast en is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies. Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een projectbesluit dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In de omgeving van het projectgebied liggen geen bedrijven die hinder kunnen veroorzaken voor de nieuwe woningen in het projectgebied. Andersom geredeneerd leveren de woningen geen hinder voor de omgeving. Ten aanzien van milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de bouw aanvraag is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ¹⁾. Tijdens het onderzoek is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. In de ondergrond zijn in geen van de onderzochte parameters verhoogde waarden aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd concentratie aan barium aangetoond. Er bestaat een goede mogelijkheid dat dit een natuurlijke oorsprong heeft.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmering vormen voor de aanvraag van de bouwvergunning. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit projectbesluit.

¹⁾ Verkennend bodemonderzoek, Schippershuizen 2 te Wijhe, Gemeente Wijhe, sectie G, nr 2300 (gedeeltelijk), Dumea B.V., 12 april 2010.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, scheepvaart- en industrielawaai.

Het projectgebied ligt buiten de geluidszone van de Schippershuizen. Over de Soestwetering, waaraan het plangebied grenst vindt geen scheepvaartverkeer plaats. Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen.

4. 7. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de *Wet milieubeheer*. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit in de *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Er is hier sprake van het toevoegen van één woning. Gesteld kan worden dat dit "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de *Wet milieubeheer* en zijn er op het gebied van de luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Direct ten westen van het projectgebied ligt een hoofdgasleiding. Het betreft een gasleiding van 8 inch en 40 bar. Op basis van de *Circulaire Zonerings langs hogedruk aardgastransportleidingen* geldt voor dergelijke gasleidingen een toetsingsafstand van 4 meter. Dit betekent dat incidentele bebouwing niet voor mag komen binnen 4 meter.

Momenteel is de *AMvB Buisleidingen* in voorbereiding. Als gevolg van deze AMvB moet er ook naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gekeken worden. Volgens de risicokaart Overijssel is de plaatsgebonden risicocontour 0 meter. Het groepsrisico is nog niet bekend. Indien tijdens de procedure van dit projectbesluit meer duidelijkheid ontstaat over het groepsrisico van de leidingen, zal dit in het projectbesluit meegenomen worden.

Verder liggen in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit projectbesluit.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

Dit projectbesluit maakt het splitsen van een woonboerderij in twee woon-eenheden mogelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie van de onderhavige gronden zijn aangegeven op de, bij deze onderbouwing behorende, projectkaart. Middels dit projectbesluit wordt het bouwplan van 31 december 2009 mogelijk gemaakt.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een projectbesluit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-projectbesluit heeft van 2 juli 2010 tot en met 12 augustus 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft het projectbesluit daarom op 7 september 2010 ongewijzigd vastgesteld.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het initiatief zijn er geen kosten voor de gemeente. Alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer kan deze kosten dragen. Deze kosten worden gedekt door de toekomstige waarde van de woning.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. In de onderhavige situatie is er geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

===