

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
PROJECTBESLUIT OLST -  
KLOOSTERSTRAAT 11**

**Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit  
Olst - Kloosterstraat 11**

**Code 1014902 / 31-08-10**

**GEMEENTE OLST-WIJHE 1014902 / 31-08-10  
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECTBESLUIT OLST -  
KLOOSTERSTRAAT 11**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	3
2. 3. Erfinrichting	4
<b>3. BELEID</b>	<b>5</b>
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>8</b>
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie	9
4. 3. Water	9
4. 4. Milieuzonering	10
4. 5. Bodem	11
4. 6. Geluid	11
4. 7. Luchtkwaliteit	12
4. 8. Externe veiligheid	12
<b>5. JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>14</b>
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>15</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
6. 3. Grondexploitatie	15

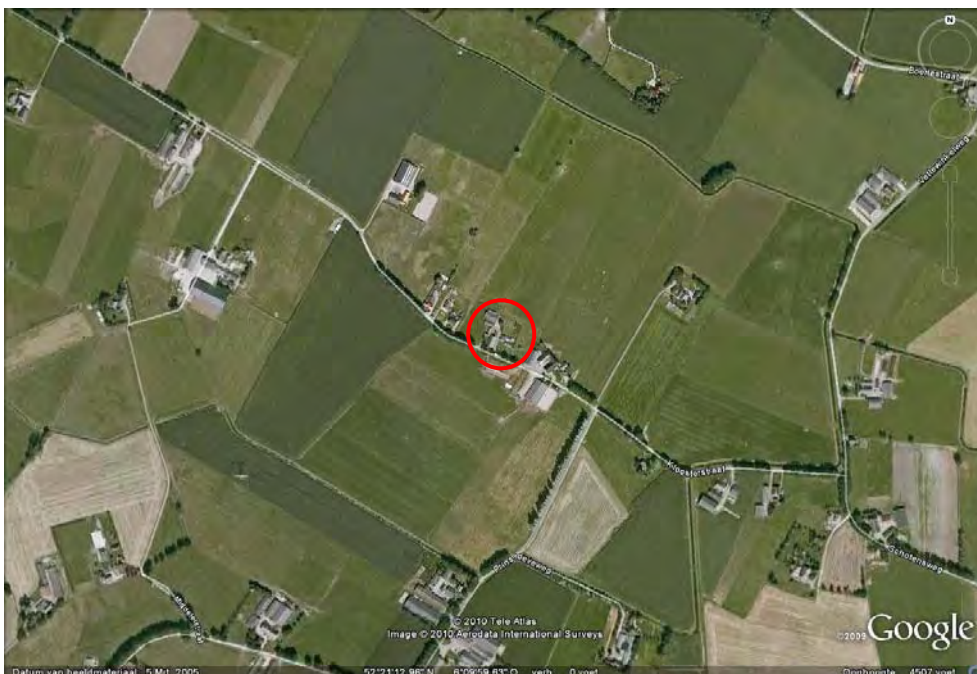
**Bijlage 1**      **Reactie waterschap**

**Bijlage 2**      **Rekentool luchtkwaliteit**

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Kloosterstraat 16 te Olst is een rietdekkersbedrijf gevestigd. Omdat voor deze locatie de huur is opgezegd, is dit bedrijf op zoek naar een nieuwe locatie. De beoogde locatie hiervoor is de Kloosterstraat 11 te Olst. Hier is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Voor het vestigen van het rietdekkersbedrijf aan de Kloosterstraat 11 is op 12 mei 2009 een verzoek bij de gemeente ingediend. De gemeente heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. 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 Olst (vastgesteld op 30 oktober 1989). In dit plan heeft het projectgebied de bestemming "Agrarische doeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Het gebruik van het perceel voor een rietdekkersbedrijf is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 juni 2009 besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van 12 mei 2009. Op basis van dit besluit kan medewerking worden verleend aan de aanvraag via het voeren van een wettelijk vereiste procedure ingevolge artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het zogenaamde "projectbesluit". Voorliggend projectbesluit biedt een juridisch-planologische regeling om de vestiging van het rietdekkersbedrijf op de locatie toe te staan.

De gemeente Olst-Wijhe heeft een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. Dit projectbesluit zal in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied worden ingepast.

### **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. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. 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**

Voorheen was aan de Kloosterstraat 11 te Olst een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn echter al enige tijd geleden gestaakt en op dit moment staan de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen leeg. De boerderij en bedrijfsgebouwen zijn karakteristiek, maar niet monumentaal.

Op dit moment zijn op het perceel een bedrijfswoning, twee varkensstallen, één rundveestal en één kippenschuur annex berging aanwezig. De inhoud van de bedrijfswoning is 900 m<sup>3</sup>. Het totaal van de bedrijfsgebouwen betreft 710 m<sup>2</sup>.

Het perceel ligt in een relatief open weide gebied. Slechts een aantal percelen in de omgeving is voorzien van erfbeplanting. De percelen direct naast het projectgebied hebben allemaal geen erfbeplanting. Wegen zijn wel in het gebied gemarkeerd door middel van wegbeplanting. Zo heeft ook de Kloosterstraat wegbeplanting ter hoogte van het projectgebied.

### **2. 2. Het voorgenomen initiatief**

In het projectgebied wil zich een rietdekkersbedrijf vestigen. De huidige locatie ligt eveneens aan de Kloosterstraat op circa 500 meter ten oosten van het projectgebied. De Kloosterstraat ligt midden in het werkgebied van het rietdekkersbedrijf. Hierdoor zijn de reisafstanden naar klanten gering.

Op het perceel is voldoende ruimte voor de uitoefening van het rietdekkersbedrijf. Er is voldoende opslagruimte, voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens en ruimte voor een bedrijfswoning van waaruit toezicht kan worden gehouden en van waaruit de kantoorwerkzaamheden kunnen worden uitgeoefend. Op de locatie is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. De locatie zal met name gebruikt worden voor de opslag van riet en overige materialen.

Eén van de voormalige varkensstallen zal behouden blijven voor de opslag van bedrijfsmateriaal. Deze stal wordt hiervoor verbouwd. De overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats zal een nieuwe kapschuur worden gebouwd. Het uitgangspunt hierbij is, dat er een reductie van de oppervlakte aan bebouwing, optreedt.

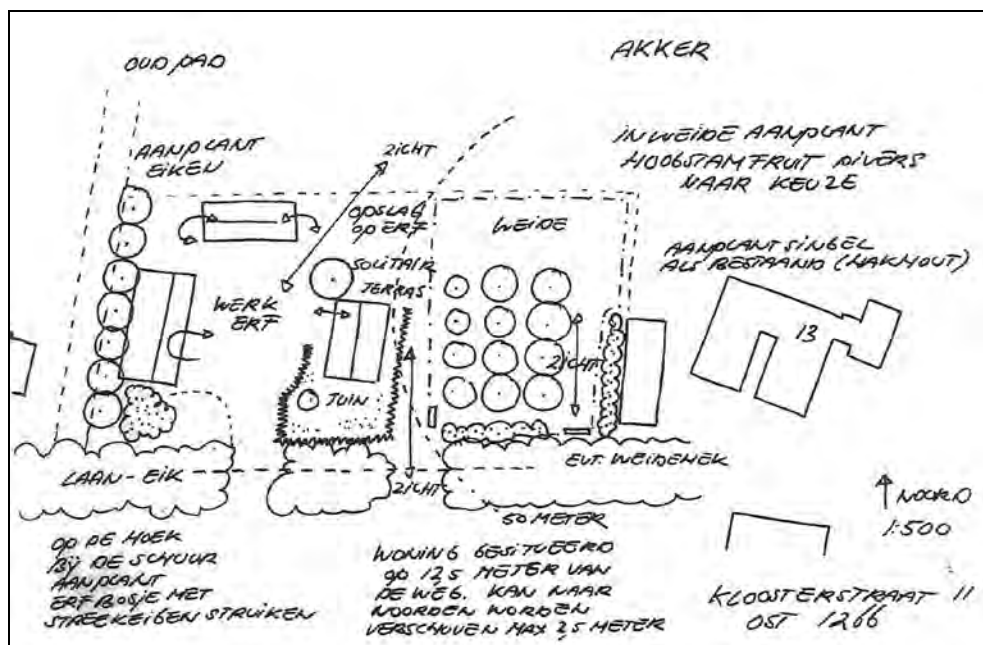
De nieuwe kapschuur krijgt een oppervlakte van 252 m<sup>2</sup>. De bestaande varkensstal is 180 m<sup>2</sup>. Het totaal aan schuren komt hiermee uit op 432 m<sup>2</sup>. Voor de bedrijfsgebouwen betreft dit een reductie van 278 m<sup>2</sup>.

In eerste instantie zal de bestaande bedrijfswoning op het perceel gebruikt worden. Op termijn wordt ook deze gesloopt en wordt er een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. De nieuwe bedrijfswoning zal ook kleiner worden. De nieuwe bedrijfswoning wordt 750 m<sup>3</sup>. Dit is een reductie van 150 m<sup>3</sup>.

## 2. 3. Erfinrichting

Aan de Ervenconsulent van Het Oversticht is advies gevraagd over de erf-inrichting. De Ervenconsulent geeft aan dat ondanks dat de bebouwing karakteristiek is, sloop acceptabel is. De Ervenconsulent adviseert de ontwikkeling van een compact erf met een duidelijke gerichtheid van de bedrijfs-woning naar de weg. Voor de inpassing van de gebouwen en de versterking van de kleinschaligheid van het landschap adviseert de Ervenconsulent het erf te beplanten met losse bomen, enkele hagen en struiken. De beplanting dient te bestaan uit streekeigen bomen, hagen en struiken.

Het erf wordt ingericht conform de adviezen van de Ervenconsulent. Ten aanzien van de erfbeplanting zal de initiatiefnemer het inrichtingsplan van de Ervenconsulent vertalen in een beplantingsplan. Uitgangspunt hierbij is het toepassen van streekeigen beplanting. Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit dient de beplanting op het erf te zijn gerealiseerd.



Figuur 2. Inrichtingsplan Kloosterstraat 11 (bron: Ervenconsulent)

### 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

##### ***Omgevingsvisie Overijssel***

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. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang.

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.”*

De provincie wil ruimte bieden aan nieuwe economische dragers van het buitengebied die ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van hun omgeving en aan het verbreden van het spectrum aan werkmilieus. Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt. 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.

In de onderhavige situatie is er sprake van nieuwe aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Deze ontwikkeling geeft invulling aan het provinciale beleid door een bestaande locatie her te gebruiken. Een deel van de bestaande bebouwing zal ook behouden blijven. Vanuit het provinciaal beleid gelden er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen in het oude hoevenlandschap. De dragende structuren van het landschap, waaronder de groenstructuur en routes, dienen een beschermende status te krijgen, gericht op instandhouding van de schaalverschillen tussen het erf met beplanting, de open essen, het beekdal en de voormalige heidevelden. In onderhavige situatie wordt hieraan invulling gegeven doordat er door de Ervenconsulent een inrichtingsplan is opgesteld. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met de dragende structuren van het landschap.



### 3. 2. Gemeentelijk beleid

#### ***Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied***

In de *Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied* (vastgesteld op 24 november 2008) is opgenomen dat in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) onder voorwaarden nieuwe functies mogelijk zijn. Hierbij geldt als uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In het landschapsplan is beschreven dat de ruimtelijke kwaliteit van het projectgebied toeneemt. Bovendien neemt door een reductie van de oppervlakte aan bebouwing de verstening ter plaatse af. Het verzoek past dan ook binnen de *Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied*.

#### ***VAB-beleid***

De deelnotitie *VAB: Werken in het buitengebied* (vastgesteld op 5 november 2007), bevat beleid voor niet-agrarische of agrarisch aanverwante bedrijvigheid in vrijkomende of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. In deze notitie is een beslisboom opgenomen waarmee getoetst kan worden of men in aanmerking komt voor vestiging in een VAB.

Belangrijk aandachtspunt is het criterium dat de activiteit binnen de bestaande bebouwing plaats moet vinden. Sloop en nieuwbouw zijn alleen toegestaan als dit noodzakelijk is vanwege functionele redenen. Bij sloop en nieuwbouw dient er wel een substantiële reductie van de bebouwde oppervlakte plaats te vinden.

Eén schuur blijft behouden. De overige drie stallen / schuren worden gesloopt en daarvoor in de plaats wordt één nieuwe kapschuur gebouwd. Dit is noodzakelijk voor de opslag van riet. Het is namelijk belangrijk dat het riet droog blijft. De huidige schuren zijn hiervoor onvoldoende geschikt. Daarnaast is het van belang dat de schuur voor de opslag van riet aan één zijde open is. De open zijde moet op het oosten gericht zijn, om niet vatbaar te zijn voor regen en wind. Tot slot is het belangrijk dat het riet efficiënt van het perceel kan worden afgevoerd door vrachtwagens. Hiervoor moeten vrachtwagens op het perceel kunnen draaien. Met de huidige erfinrichting is dat niet mogelijk. Daarom is in deze situatie sloop en nieuwbouw verantwoord.

#### ***Concept visie LOG Middel en visie LOG Elshof***

In de *concept visie LOG Middel en visie LOG Elshof* (vastgesteld op 21 september 2009) is het beleid omtrent het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) Middel beschreven. Dit LOG is gelegen aan de overzijde van de Kloosterstraat. Het projectgebied ligt net buiten het LOG. De realisatie van het rietdekkersbedrijf mag de ontwikkeling van de intensieve veehouderij in het LOG niet belemmeren. In paragraaf 4.4 Milieuzonering wordt hier nader op ingegaan.

***Landschapsontwikkelingsplan***

In het *Landschapsontwikkelingsplan* (vastgesteld op 23 september 2008) staat per deelgebied beschreven hoe de activiteit / locatie landschappelijk kan worden ingepast. Het perceel Kloosterstraat 11 is gelegen in een dekzandvlakte, waarbij de Kloosterstraat is aangeduid als laan. Het verzoek zal moeten voldoen aan de gestelde criteria zoals deze staan benoemd in het LOP, specifiek voor het deelgebied dekzandvlakte. Hieraan is invulling gegeven door middel van het opgestelde inrichtingsplan (zie figuur 2).

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit projectbesluit. Het uitgangspunt voor het projectbesluit is dat er een goede omgevingsituatie 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 vier kilometer vanaf het projectgebied. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS. Verder liggen in de omgeving geen gebieden behorend tot de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de grote afstand ten opzichte van beschermde natuurgebieden zijn er geen effecten op deze gebieden. 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.

In het kader van de gewenste ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd<sup>1)</sup>. De conclusies van het onderzoek worden hieronder per soortgroep weergegeven.

#### *Flora*

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten waargenomen.

#### *Vogels*

Op enkele plaatsen in de stallen zijn verlaten nesten aangetroffen. Deze zijn niet geschikt voor hergebruik. Er zijn geen nadelige effecten te verwachten ten aanzien van vogels.

---

<sup>1)</sup> Quickscan flora en fauna Kloosterstraat 11 te Olst, Hamabest BV, 15 oktober 2009.

### *Zoogdieren*

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van beschermde zoogdieren aanwezig. Het is zeer aannemelijk dat de steenmarter het terrein (en de opstallen) als foerageergebied gebruikt. Foeragerend zorgt de steenmarter niet voor een belemmering. Het omliggend areaal kan de functie van foerageergebied overnemen.

### *Reptielen en amfibieën*

Er zijn geen strikt beschermde reptielen of amfibieën in het projectgebied aangetroffen. Het gebied is ook niet geschikt voor deze soorten.

### *Conclusie*

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. 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.

De planlocatie ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingen- en beleidskaart. Er zijn geen archeologische waarnemingen bekend van of uit de directe omgeving. De planlocatie is niet gelegen op of grenzend aan een archeologisch monument.

Als gevolg van de werkzaamheden wordt in totaal circa 1.000 m<sup>2</sup> van de bodem verstoord. Volgens het (concept) beleid van de gemeente is bij gebieden met een middelhoge archeologische verwachting, bij verstoringen kleiner dan 5000 m<sup>2</sup> en niet dieper dan 50 centimeter een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk

Op grond van bovenstaande gegevens is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Mochten tijdens de werkzaamheden onverwachts toch archeologische waarden aangetroffen worden dan geldt, volgens de (gewijzigde) Monumentenwet 1988, art. 53, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

## **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. Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Groot Salland op de hoogte gebracht van het plan. Het waterschap heeft aangegeven dat er geen sprake is van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen. De reactie van het waterschap is als bijlage 1 opgenomen. Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit projectbesluit.

#### 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.

Voor de milieuzonering van bedrijven wordt de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) gehanteerd. Hierin staan voor soorten bedrijven advies afstanden genoemd ten opzichte van een rustige woonwijk.

Het rietdekkersbedrijf betreft volgens de VNG-uitgave een categorie 3.2-bedrijf. Voor dergelijke bedrijven wordt een afstand van 100 meter ten opzichte van milieugevoelige functies geadviseerd. Zowel aan de oost- als de westzijde liggen bedrijfswoningen. Deze bedrijfswoningen voldoen niet aan de geadviseerde 100 meter. De genoemde afstand komt voort vanuit de geluidsproductie van rietdekkersbedrijven. Daarom is er een geluidsonderzoek uitgevoerd waarmee de geluidsproductie van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving is onderzocht <sup>2)</sup>.

Uit het onderzoek blijkt dat het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van bedrijfswoningen van derden maximaal 33 dB(A) bedraagt. De maatgevende geluidbronnen betreffen hierbij middelzware vrachtwagens. Het maximale geluidniveau van de bedrijfsactiviteiten bedrijfswoningen van derden bedraagt maximaal 63 dB(A) in de dagperiode. Hiermee worden de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit niet overschreden. Verder blijkt dat het equivalent geluidniveau als gevolg van het inrichtingsgebonden verkeer in de dagperiode maximaal 40 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.

Ten oosten van het projectgebied, aan de Kloosterstraat 13 is een rundveehouderij / paardenhouderij gevestigd. Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) betreft een rundveehouderij een categorie 3.2-bedrijf en een paardenhouderij een categorie 3.1-bedrijf.

---

<sup>2)</sup> Briefrapportage akoestisch prognose onderzoek, Munsterhuis geluidsadvies, 27 augustus 2009.

Voor de rundveehouderij geldt de grootste adviesafstand, namelijk 100 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Van deze afstand kan gemotiveerd afgeweken worden. In onderhavige situatie is er namelijk geen sprake van een rustige woonwijk, maar van een bedrijfswoning.

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij geldt een minimum afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden, waarvan de geuremissiefactor niet bekend is, en een geurgevoelig object van 50 meter buiten de bebouwde kom. Hiervan is in onderhavige situatie sprake. Wettelijk geldt dus een afstand van 50 meter. Als de bedrijfswoning wordt herbouwd zal deze zodanig op het perceel gepositioneerd worden dat hij ten minste 50 meter afstand heeft ten opzichte van de Kloosterstraat 13. Bij de situering van het bouwvlak is hier op ingespeeld.

Ten aanzien van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

#### **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.

Naar aanleiding van de geplande grondtransactie en de nieuwbouwplannen in de toekomst is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd <sup>3)</sup>. Tijdens het onderzoek is een lichte verhoging met PAK in de bovengrond aangetoond. Verder zijn er verhogingen met benzeen, xylenen en naftaleen in het grondwater geconstateerd. De voormalige opslag van diesel en huisbrandolie op de locatie heeft, gezien het lage gehalte aan minerale olie, geen of nauwelijks invloed gehad op de onderliggende bodem. Aan de hand van deze resultaten is geconcludeerd dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan ten aanzien van het huidige gebruik dan wel een wijziging hiervan. Voor hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van kracht. Ten aanzien van het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen.

#### **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. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang.

Op dit moment is er reeds een bedrijfswoning op het perceel aanwezig. Mogelijk wordt op termijn een nieuwe bedrijfswoning gebouwd.

---

<sup>3)</sup> Verkennend bodemonderzoek aan de Kloosterstraat 11 te Olst, Hamabest BV, 13 juli 2009.

Deze zal in ieder geval niet dichterbij de weg toegebouwd worden, waardoor het geluidsniveau af zal nemen. Bovendien is de Kloosterstraat een rustige weg, waarover alleen bestemmings- en landbouwverkeer rijdt. Ten aanzien van het aspect geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

#### **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.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

Van en naar het rietdekkersbedrijf zullen per dag gemiddeld 28 voertuigbewegingen plaatsvinden. Dit aantal is als volgt opgebouwd: 4 middelzware vrachtwagens, 12 bestelwagens, 12 personenauto's. Dit aantal is ingevuld in de rekentool (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat de vestiging van het rietdekkersbedrijf “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.

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.



## **5. JURIDISCHE VORMGEVING**

Dit projectbesluit maakt de vestiging van een rietdekkersbedrijf aan de Kloosterstraat 11 planologisch mogelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie en functie van de onderhavige gronden zijn aangegeven op de, bij deze onderbouwing behorende, projectkaart. Hieraan zijn voorschriften gekoppeld, welke bestaan uit bepalingen met betrekking tot de functie en de bouw mogelijkheden. De voorschriften en de projectkaart zijn als bijlage opgenomen.

## **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**

Dit projectbesluit zal in het kader van het vooroverleg worden aangeboden aan diverse Overlegpartners. Daarnaast wordt het projectbesluit 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

### **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 heeft in het kader van het opgestelde bedrijfsplan een exploitatieprognose laten opstellen. Hieruit blijkt dat na realisatie van het nieuwe bedrijf aan de Kloosterstraat 11 er een positieve exploitatie te behalen is. Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### **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 projectbesluit. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro is in beginsel een exploitatieplan benodigd.

Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet mogelijk. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten en de landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient de wettelijke legeskosten voor het voeren van een planologische procedure en het in behandeling nemen van de bouwaanvraag te betalen aan de gemeente. Bovendien heeft de initiatiefnemer de verplichting om de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan te realiseren.

===