



## Kennisgeving beschikking Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

---

### Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunning hebben verleend:

Voor: het oprichten van een atelier  
Activiteiten: bouwen, wijzigen van een beschermd monument, afwijken bestemmingsplan  
Locatie: Haerweg 10, Olst

De aanvraag, de beschikking en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 19 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage bij het klantcontactcentrum van Olst-Wijhe, locatie Wijhe (Oranjelaan 5).

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Het instellen van beroep is mogelijk gedurende zes weken, met ingang van de dag na terinzagelegging. Hiervoor dient een ondertekend beroepschrift te worden ingediend bij de rechtbank Zwolle-Lelystad, Postbus 10067, 8000 GB, Zwolle.

Mits tijdig beroep is ingesteld, kan tevens aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zwolle-Lelystad, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle, worden verzocht om met betrekking tot het besluit een voorlopige voorziening, zoals schorsing, te treffen.

**Ruimtelijke onderbouwing  
Omgevingsvergunning Haereweg 10 te Olst**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planologische regeling	7
1.3	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving van het plan</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Voorgenomen initiatief	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
4.1	Ecologie	19
4.2	Archeologie	20
4.3	Water	22
4.4	Milieuzonering	22
4.5	Bodem	22
4.6	Geluid	23
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Externe veiligheid	24
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>25</b>
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.2	Economische uitvoerbaarheid	26
6.3	Grondexploitatie	26
<b>Bijlagen</b>		<b>27</b>
Bijlage 1	Locatie aanvraag omgevingsvergunning	29
Bijlage 2	Aanzichten gevels	31
Bijlage 3	Brief Het Oversticht	33
Bijlage 4	Quickscan natuurtoets	35
Bijlage 5	Standaard waterparagraaf	37

## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Haereweg 10 te Olst zijn een woning, een aanbouw en bijgebouwen aanwezig. De bestaande schuur wordt afgebroken ten gunste van de realisatie van een nieuw atelier in de huidige moestuin. Dit atelier wordt door middel van een overkapping verbonden met de aanbouw van het bestaande hoofdgebouw.

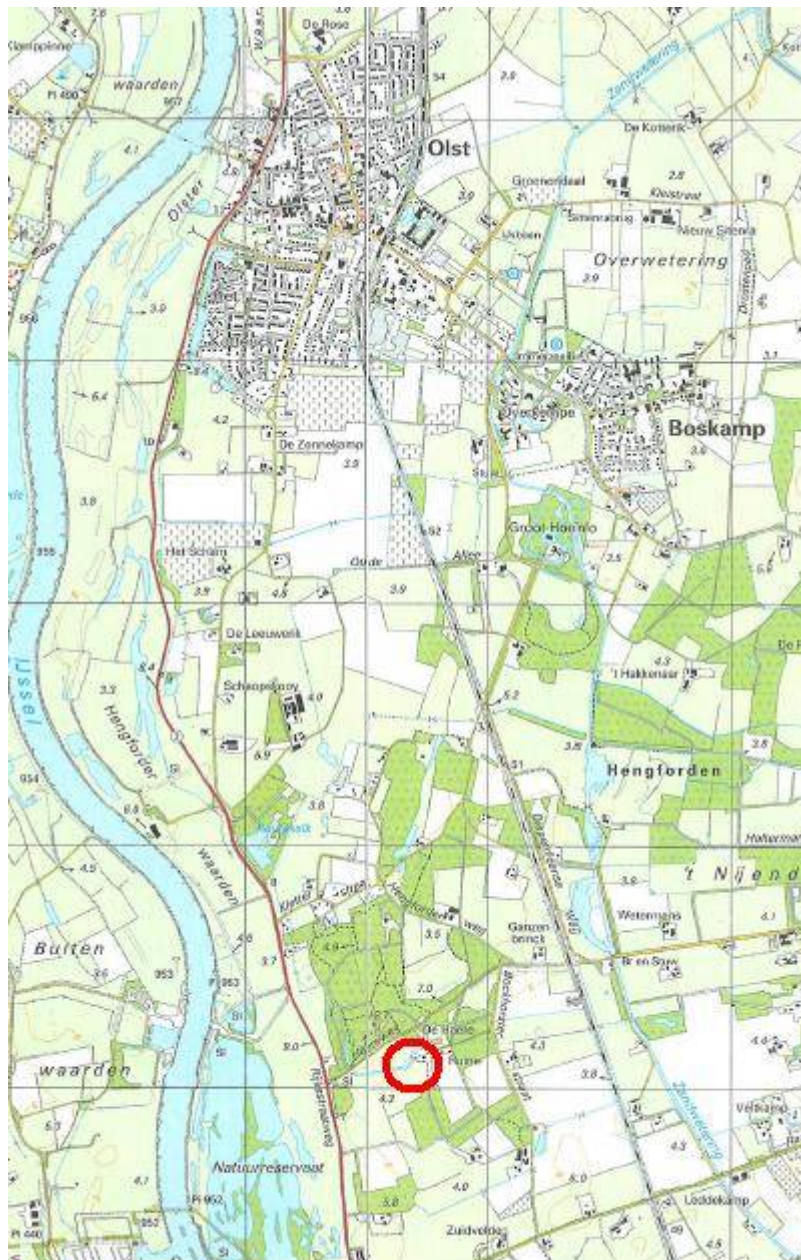
De locatie van het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Olst".

In april 2010 is aan de verzoeker medegedeeld dat aan de voorgenomen ontwikkeling medewerking kan worden verleend door een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in procedure te brengen. Alvorens dit te doen dient eerst een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Inmiddels is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, waardoor vanaf 1 oktober 2010 het projectbesluit is komen te vervallen. Daarvoor is de "omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" in de plaats gekomen.

Onder de Wabo heeft een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan uitsluitend nog het karakter van een beschikking waarmee een concrete planologische activiteit wordt toegestaan, vergelijkbaar met artikel 19 WRO (oud).

In art. 2.12, eerste lid onder a.3 (Wabo) is aangegeven dat een omgevingsvergunning kan worden verleend "indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat". De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het proces om te komen tot de "omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

De globale ligging van het vergunningsgebied is op afbeelding 1 weergegeven. In Bijlage 1 Locatie aanvraag omgevingsvergunning is de begrenzing van het vergunningsgebied opgenomen.



 = Plangebied

Afbeelding 1: Ligging vergunningsgebied

## 1.2 Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied Olst" (vastgesteld op 30 oktober 1989 en goedgekeurd op 12 juni 1990). In dit plan heeft het vergunningsgebied de bestemming "Agrarisch gebied met bijzondere, natuurlijke en landschappelijke kenmerken". Binnen de geldende bestemming is het bouwen van het gebouw niet toegestaan. De woning heeft een woonbestemming en valt buiten het vergunningsgebied. Voor de bestaande schuur buiten het woonbestemmingsvlak is destijds een planologische vrijstelling verleend, de schuur kwam in plaats van een aantal oude vervallen schuren. Op afbeelding 2 is een fragment van het geldende bestemmingsplan opgenomen.

De "Omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan" biedt een juridisch-planologische regeling om de realisatie van het voorgenomen gebouw toe te staan. Bij de Omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is minimaal een ruimtelijke onderbouwing verplicht gesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze verplichting.



Afbeelding 2: Fragment van het geldend bestemmingsplan

De gemeente Olst-Wijhe heeft een nieuw bestemmingsplan "Buitengebied" in voorbereiding. Tezijntijd zal de voorgenomen ontwikkeling 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 vergunningsgebied en de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de omgevingsaspecten die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling. De juridische vormgeving is kort beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.



## Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

### 2.1 Huidige situatie

Het vergunningsgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe nabij de rivier de IJssel. De locatie ligt circa 3 km ten zuiden van de kern Olst en circa 4 km ten noorden van de kern Deventer. De locatie Haereweg 10 maakt deel uit van de historische buitenplaats De Haere. Een luchtfoto van het vergunningsgebied is op afbeelding 3 weergegeven.



Afbeelding 3: Luchtfoto van het vergunningsgebied (bron: Google Earth, 2011)

Op de locatie Haereweg 10 is een woning met aan- en bijgebouwen aanwezig. Op het erf is een houten schuur/atelier aanwezig. Tevens staat er nog een klein schuurtje. Aan het hoofdgebouw is een vleugel, het 'kreekgebouw', gevestigd. Ten zuidoosten van de woning is een moestuin aangelegd.

### ***Historische buitenplaats De Haere te Olst***

De Haere is een havezate in het buurtschap Hengforden. Het landgoed is circa 130 hectare groot en bevat een landhuis, een historische tuin- en parkaanleg en diverse bijgebouwen. Verder bestaat het uit een aantal boerderijen, gemengd bos, weilanden en bouwland.

Landgoed De Haere is ontstaan op een oeverwal van de IJssel. De cultuurhistorie van De Haere begint in de 13e eeuw als 'Hof ter Hare, een boerenhoeve met landerijen en visserijen langs de IJssel, tussen Deventer en Olst'. De geschreven bronnen met betrekking tot De Haere gaan terug tot in de 14e eeuw. Al in 1329 wordt De Haere in een akte genoemd. De huidige havezate, gebouwd op een rivierduin, was destijds niet meer dan een boerenhoeve met landerijen en visserijen. Uit bronnen uit de 17e eeuw blijkt dat het destijds vermoedelijk ging om een middelgrote havezate. In de 2e helft van de 18e eeuw is het lanenstelsel aangelegd, wat destijds liep van de IJsseldijk tot de Bockhorsterstraat. In de 19e eeuw is het Engelse landschapspark met de nieuwe vijver aangelegd aan de achterzijde, de westkant van het huis. Ook is in die periode het huis vernieuwd (met torens) en zijn er bijgebouwen gebouwd. Hoewel het landgoed De Haere ruim zeven eeuwen oud is, werd er 'pas' rond de 19e eeuw een eerste aanzet gegeven tot aanleg van een landschapspark.

Door de eeuwen heen is het landgoed met onder andere het lanenstelsel, de vijverpartij en de bosaanleg door de bewoners van het landhuis aangepast aan de toen geldende stijl en mode. Hierdoor kent het huidige park een mix van stijlen. De havezate vormt het centrum van het landgoed De Haere. Vanaf 1996 is de Stichting IJssellandschap eigenaar van de havezate. De stichting zet zich in om van het landhuis en het park een cultuurhistorisch gebied te maken.

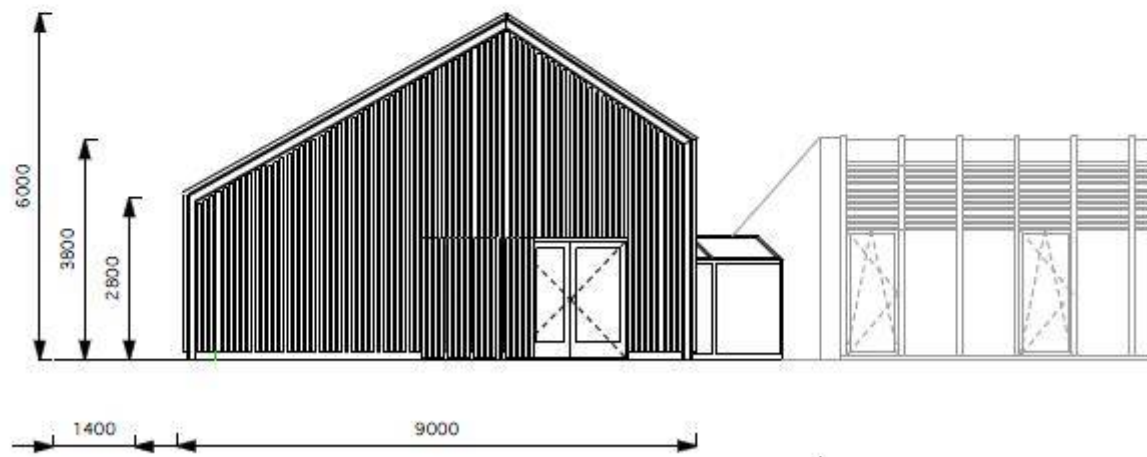
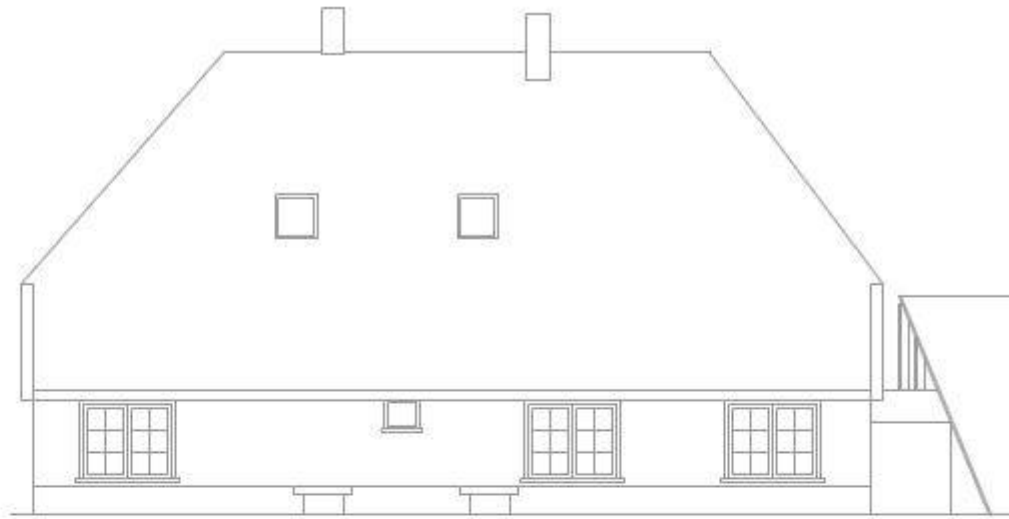
De locatie Haereweg 10 behoort tot het complex als onderdeel "Ensemble van boerderij, muur en stenen schuur". De boerderij dateert uit de tweede helft van de 19e eeuw. Het ensemble is in cultuurhistorisch opzicht van algemeen belang onder meer als historisch functioneel onderdeel van de historische buitenplaats De Haere.

## **2.2 Voorgenomen initiatief**

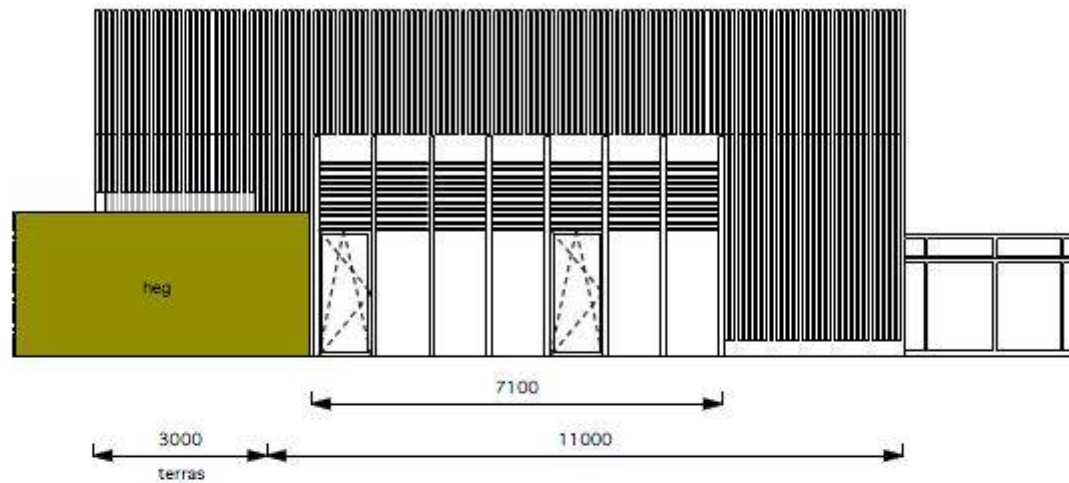
De bestaande schuur wordt afgebroken ten gunste van de realisatie van een nieuw atelier in de huidige moestuin. Ook een klein schuurtje voor tuingereedschap wordt afgebroken. De gezamenlijke oppervlakte van de bestaande te verwijderen schuren bedraagt circa 85 m<sup>2</sup>.

Het voornemen betreft het bouwen van een nieuw gebouw. In dit bouwvolume wordt een atelier gevestigd. Het atelier wordt door middel van een glazen overkapping verbonden met een vleugel van het bestaande hoofdgebouw. Het gebouw en de glazen overkapping hebben een oppervlakte van 115 m<sup>2</sup>.

Op de afbeelding "Aanzichten bij voorgenomen ontwikkeling" zijn de aanzichten weergegeven. Een duidelijkere weergave van deze afbeelding is opgenomen in Bijlage 2.



Afbeelding: Aanzichten bij voorgenomen ontwikkeling (noord-zuid)



*Afbeelding: Aanzichten bij voorgenomen ontwikkeling (oost-west)*

***Uitgangspunt***

Bij het ontwerp van het nieuw te bouwen deel is uitgegaan van een kapschuur als basisvorm met drie gesloten zijden en een open kant.

### ***Positionering***

Het bouwvolume wordt geplaatst in de omhaagde moestuin. Hiertoe verdwijnt het kopse deel van de haag dat nu grotendeels bestaat uit niet-monumentale beplanting, maar de moestuinstructuur (het omsloten karakter) als zodanig blijft gehandhaafd. Rondom het bouwvolume blijft een doorgang van circa 1 meter voor onderhoud aan haag en gebouw.

De locatie van het gebouw bevindt zich vlakbij het 'Kreekgebouw'. Het bouwvolume gaat deel uit maken van het de woning op Haereweg 10 en het daarmee verbonden 'Kreekgebouw'. Tevens voorziet de ontwikkeling in sloop van een tweetal houten schuren op de kop van het wandelpad langs de Haereweg.

Het Kreekgebouw wordt door middel van een glazen tussendeel verbonden met het nieuw te bouwen deel om een zo transparant mogelijke tussenschakel te creëren waardoor de specifieke vorm van het 'Kreekgebouw' zichtbaar blijft.

De hoogte van het nieuw te bouwen deel is min of meer gelijk aan de vrijstaande bestaande schuur aan de oostkant van de boerderij. Hierdoor ontstaat een verspringing in de dakpartijen die net als de positionering van de gebouwen bijdragen tot een evenwichtig en rustig totaalbeeld.

### ***Vorm***

De kapschuurvorm als zodanig is zo strak mogelijk gehouden. Zo worden de dakgoten en de hemelwaterafvoeren in de gevel verwerkt en zijn deze aan de buitenkant niet zichtbaar. In de zijgevels zijn de verzinkte stalen spanten in het zicht en benadrukken hierdoor de kapschuurvorm met krachtige lijnen. Hierdoor wordt ook een aantrekkelijke aansluiting van de liggende en staande vlakken verkregen.

### ***Aanzicht***

De buitengevel van het nieuw te bouwen deel wordt afgewerkt met hout. De gevel aan de vier zijden en het dak bestaat uit een open latten-structuur met daar achter een weerbestendig en duurzaam zwart Delta-fassade doek voor de gevels en metaal van het dak.

De ramen en deuren van de 'blinde kanten' van de kapschuur-structuur zijn voorzien van luiken die indien gesloten aansluiten in het lijnenspel van de gevel en daarmee de gevelopeningen zo goed als onzichtbaar maken.

In de oostgevel wordt de raampartij van het 'Kreekgebouw' herhaald om een eenheid van aanzicht en stijl te behouden.

### ***Landschappelijk***

Aan de westzijde worden de bestaande schuur en het kleine schuurtje gesloopt. Hierdoor wordt het landschap geopend en ontstaan lange zichtlijnen. Het kasteel komt hierdoor meer in het zicht vanaf de wandelroute langs de westzijde van de moestuinhaag. Tevens wordt het zicht vanuit het landhuis en de woning richting de IJssel meer open.

Het Oversticht heeft bij brief van 28 september 2010 aangegeven dat het voorlopige plan in dat stadium van de planontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. Deze brief is opgenomen in Bijlage 3. Bij het ontwerp is ingespeeld op de schets van Het Oversticht, zie hiervoor de volgende afbeelding.

bitage  
by advies  
Haerweg 10,  
Mst

Het Oversticht  
Zwolle, 17.08.2010

Afbeelding: Schets situering (Bron: Het Oversticht, d.d. 17-08-2010)

Uit de afbeelding "Schets situering" blijkt dat de haag op de kop wordt weggehaald, waarmee de nodige door- en uitzichten voor het gebouw (atelier) worden gerealiseerd en de moestuinstructuur als zodanig gehandhaafd blijft.

## **Hoofdstuk 3    Beleidskader**

In dit hoofdstuk wordt het beleid behandeld dat betrekking heeft op de voorgenomen ontwikkeling. Ingegaan wordt op het nationaal-, provinciaal- en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de voorgenomen ontwikkeling en/of het vergunningsgebied.

### **3.1            Nationaal beleid**

#### **3.1.1        Nota Ruimte**

In de Nota Ruimte zijn op nationaal niveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De nota heeft vier algemene doelen: versterking van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Het plangebied ligt buiten de RHS economie infrastructuur en verstedelijking. Buiten deze RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd. Tot de basiskwaliteit rekent het rijk onder meer de aandacht voor "ruimtelijke kwaliteit", de "watertoets" en wettelijke vereisten op het vlak van geluid, veiligheid, natuur, milieu en dergelijke.

Het plangebied ligt in de RHS water, natuur en landschap. Het plangebied ligt niet in een Nationaal Landschap. Bij de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten in het kader van natuur. Hiervoor is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.1.

#### **3.1.2        Monumentenzorg**

De historische buitenplaats De Haere is een rijksmonument die onder de bescherming van de Monumentenwet 1988 valt. Daarmee is ook een vergunning nodig op grond van de Monumentenwet.

Het rijk wil de monumentenzorg moderniseren. Het behoud en de bescherming van monumenten blijft een belangrijk doel, maar het monumentenstelsel kan op een aantal belangrijke punten worden verbeterd. Hiervoor is in 2009 de Beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg opgesteld. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt ook bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving waarin het object staat (van objectgericht naar omgevingsgericht).

Bij de voorgenomen ontwikkeling is een vergunning nodig op grond van de Monumentenwet (in het kader van de Omgevingsvergunning).

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Overijssel**

#### *Omgevingsvisie Overijssel*

De provincie Overijssel heeft de Omgevingsvisie Overijssel (2009) vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie gegeven op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Deze visie is gericht op 2030.

De provincie zet in op de instandhouding van landgoederen. Landgoederen liggen op landschappelijk of strategisch interessante plekken. Het monumentale en historische karakter van bebouwing, tuinen, parken en het landgoederenlandschap is de belangrijkste kwaliteit van de landgoederen. In landgoederen komen uiteenlopende functies en kwaliteiten samen: landbouw, natuurbeheer, landschappelijke elementen, bewoning, recreatie en cultuurhistorie. Veel landgoederen zijn geheel of gedeeltelijk opengesteld (recreatief medegebruik) waardoor ze ook maatschappelijk waardevol zijn. Het economische rendement van een landgoed is in de regel laag. Rendabele functies moeten de instandhouding en ontwikkeling van niet-rendabele functies mogelijk maken. De provincie zet in op het behoud en waar nodig en mogelijk het herstel van het samenhangend geheel van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van landgoederen in samenhang met de ontwikkeling van de gebruiksmogelijkheden.

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. De locatie Haereweg 10 ligt in de Groene omgeving. De Groene omgeving betreft het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur. In de Groene omgeving staat de volgende visie centraal: "behoud en versterking van het landschap en realisatie van de groenblauwe hoofdstructuur in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers". De locatie ligt nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar maakt daar zelf geen onderdeel van uit.

De locatie ligt in het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte". Dit zijn gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Voor het omliggende gebied geldt het ontwikkelingsperspectief "Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur". Dit betreft het combineren van de EHS en de gebieden waar water de bepalende functie is tot een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit.

De locatie Haereweg 10 maakt onderdeel uit van buitenplaats De Haere. De ontwikkeling draagt bij aan de rendabiliteit voor de instandhouding van de buitenplaats. Bij de ontwikkeling dient vooral rekening te worden gehouden met de landschappelijke en ecologische waarden in en in de nabijheid van het vergunningsgebied.

#### *Omgevingsverordening Overijssel*



Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening Overijssel (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 vergunningsgebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

- de natuurlijke laag: "Dekzandvlakte". Dit gebied wordt gekenmerkt door hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is onder andere de (streekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap: op de grens "Jonge heide- en broekontginningslandschap" en "Oude hoevenlandschap". Het "Jonge heide- en broekontginningslandschap" wordt gekenmerkt door dragende structuren gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Het "Oude hoevenlandschap" wordt gekenmerkt door dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen. De erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven; ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.
- de stedelijke laag: niet van toepassing.
- de lust- en leisurelaag: "Stads- en dorpsranden". In dit gebied is de (potentiële) kwaliteit die van de stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/het dorp aan op de binnenstedelijke / dorpsstructuur. Ingezet wordt op onder andere de bijdrage aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus. Het is mogelijk om plaatselijk ruimte te bieden voor ontwikkelingen, mits deze voortbouwen aan de versterking van de stad-land relatie.

De nieuwe ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid, omdat de nieuwe bebouwing een zorgvuldige landschappelijke inpassing kent. Tevens is ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf 4.1 Ecologie.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Toekomstvisie Olst-Wijhe**

De Toekomstvisie Olst-Wijhe "Versterken van een dijk van een gemeente" vormt een samenhangend ontwikkelingsbeeld voor de gemeente in 2025. In de visie is beschreven hoe de gemeente wil anticiperen op demografische ontwikkelingen, nieuwe vormen van werkgelegenheid, groei van het autoverkeer, stedelijke uitbreidingen en transformaties in het buitengebied. 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 vitale gemeente. De inwoners van de gemeente moeten ook in de toekomst prettig kunnen wonen in woningen die aansluiten op hun behoefte.

De locatie Haereweg 10 ligt in de "Landgoederenzone". De Landgoederenzone kent reeds een aantrekkelijke afwisseling van landgoederen, bospercelen, (half) open agrarische gebieden en waterlopen. Voorkomen moet worden dat het gebied volledig wordt bebost. Het gebied wordt een zeer aantrekkelijk recreatiegebied met allerlei recreatieve routes. Er is speciale aandacht voor de openbare toegankelijkheid van het gebied, zeker bij nieuwe ontwikkelingen. Het gebied wordt verkeersluw, de wegen zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. Bij ontwikkelingen kan worden ingezet op versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

De voorgenomen ontwikkeling is in overstemming met de Toekomstvisie. Door de ontwikkeling van het atelier wordt ingespeeld op een aangename omgeving voor wonen, werken en recreëren. Tevens wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd, aangezien het landschap deels wordt geopend en lange zichtlijnen ontstaan waardoor het landhuis meer in het zicht komt vanaf de nabijliggende wandelroute.

#### **3.3.2 Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe**

De gemeente Olst-Wijhe is voornemens om het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Olst" geheel te herzien. Hiertoe is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit voorontwerp is voor de locatie Haereweg 10 de bestemming "Wonen" opgenomen en buiten dit bestemmingsvlak - waarvoor het voorliggende plan wordt opgesteld - geldt de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap". In het voorontwerp is bepaald dat de inhoud van woningen niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup>. Bijgebouwen bij burgerwoningen zijn mogelijk tot een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

Voor de locatie Haereweg 10 geldt dat bij de voorgenomen ontwikkeling enkele bestaande bijgebouwen worden afgebroken en een nieuw gebouw wordt opgericht. De inhoud van de woning, waaronder ook het Kreekgebouw valt, bedraagt minder dan 750 m<sup>3</sup>. Het bijgebouw komt met de oppervlakte slechts marginaal boven de 100 m<sup>2</sup>. Daartegenover staan een aantal positieve aspecten die de ontwikkeling rechtvaardigen. De vergroting vindt zijn grondslag in de glazen verbindingsgang die verdiept wordt aangelegd. Door de ontwikkeling wordt het landschap geopend en ontstaan lange zichtlijnen. Het kasteel komt hierdoor meer in het zicht vanaf de wandelroute. Gekeken naar de bestaande situatie, leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een verbetering.

De nieuwe situatie van het vergunningsgebied wordt in het bestemmingsplan voor het buitengebied meegenomen.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor de ruimtelijke onderbouwing omtrent de voorgenomen ontwikkeling. Het uitgangspunt voor deze ruimtelijke onderbouwing is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

### 4.1 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuurtoets uitgevoerd (Ecogroen, Quickscan natuurtoets Haereweg 10 Olst, 11 januari 2011), zie Bijlage 4.

De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet (Ffw) en het vigerend gebiedsgericht natuurbeleid. Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens.

#### ***Gebiedsgericht natuurbeleid***

Het onderzoeksgebied ligt in de landgoederengordel tussen Deventer en Olst, waar veel terreinen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zijn begrensd. Het gebied zelf is geëxclaveerd, maar direct naast de sloop- en bouwlocatie geldt een EHS-begrenzing. Mits verlichting beperkt wordt toegepast, kan worden geconcludeerd dat er geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden zal optreden. Hier geldt dat de buitenverlichting niet boven de Beukenhaag zichtbaar mag zijn. Het onderzoeksgebied ligt niet in (de invloedssfeer) van een gebied dat is beschermd krachtens de Natuurbeschermingswet. Op basis van de afstand, de aard van de ingreep en tussenliggende barrières zijn uitstralende effecten op dergelijke gebieden ook niet aan de orde.

#### ***Aangetroffen en te verwachten soorten***

Op de nieuwbouwlocatie is geen sprake van permanent oppervlaktewater. De moestuin is omringd door een beukenhaag. Voor de overkapping wordt een opening in deze haag gekapt.

Onderstaand zijn de bevindingen kort weergegeven:

- In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten.
- Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten in de aanwezige bomen en gebouwen. Er wordt geen schade aan vlieg- en/of jachtroutes verwacht. Het onderzoeksgebied fungeert vermoedelijk als beperkt foerageergebied voor enkele vleermuissoorten.
- Verspreid in het onderzoeksgebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde (tabel 1 Ffw), zoogdiersoorten als Rosse woelmuis, Bosmuis, Huisspitsmuis en Egel te verwachten. Vaste rust- en verblijfplaatsen van zwaarder beschermde zoogdieren als Steenmarter (tabel 2 Ffw) worden niet verwacht in het onderzoeksgebied.

- Schade aan jaarrond beschermde nesten van Huismus zijn niet te verwachten. Andere jaarrond beschermde nestplaatsen zijn niet in het onderzoeksgebied te verwachten.
- De beukenhaag en de bomen op het erf vormen een broedgebied voor algemene broedvogels zoals Roodborst, Heggenmus, Merel en Winterkoning. In de nestkast aan het huidige atelier kunnen mezen en Bonte vliegenvanger broeden.
- In het onderzoeksgebied ontbreekt permanent oppervlaktewater zodat de aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën niet aan de orde is.
- Op landgoed De Haere komt de strikt beschermde (tabel 3 Ffw) Kamsalamander voor. Aangezien niet in het watermilieu wordt gewerkt is schade aan voortplantingswateren niet aan de orde. Mogelijk overwinteren echter exemplaren van deze soort (samen met algemene en laag beschermde soorten als Gewone pad en Bruine kikker) in de strooisellaag onder de beukenhaag. Door het rooien van een deel van de haag kan zodoende schade aan deze dieren optreden. Door de uitvoering te faseren (mitigatie) kan schade echter worden voorkomen. Andere juridisch zwaarder beschermde (tabel 2/3) amfibieën worden op basis van bekende verspreidingsgegevens en terreinkenmerken niet verwacht.
- Er zijn geen reptielen of beschermde ongewervelden aangetroffen en/of te verwachten. Geschikte biotopen voor deze soortgroepen ontbreken.

#### *Mitigerende maatregelen*

De mitigerende maatregelen zijn hieronder weergegeven.

- Door het rooien van de doorgang in de beukenhaag te faseren kan schade aan in de strooisellaag tussen de wortels overwinterende Kamsalamanders worden voorkomen. Daarom dient voor aanvang broedseizoen vogels (uiterlijk half maart) de doorgang te worden uitgezocht, maar kunnen de stobben pas vanaf 1 mei worden gerooid (mits er al enige tijd zachte weersomstandigheden hebben geheerst) zodat alle Kamsalamanders al naar het voortplantingswater zijn getrokken.
- Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-amfibieën en zoogdieren geldt in deze situatie automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Kap van bomen en struiken dient daarom buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Voor de meeste aanwezige en te verwachten soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen.
- Geadviseerd wordt om de nestkast voor aanvang van het broedseizoen van mezen en Bonte vliegenvanger (april - eind juli) te verplaatsen naar een andere geschikte locatie.

## **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 vergunningsgebied.

In het vergunningsgebied zijn volgens het gemeentelijk archeologisch beleid geen archeologische monumenten aanwezig. Voor het gebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor gebieden met een verwachtingswaarde geldt in bepaalde gevallen een onderzoeksplicht. Het beleid van de gemeente Olst-Wijhe is dat in het buitengebied in gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde bij verstoringen kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> geen onderzoeksplicht geldt. Dit is echter geen garantie dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Mochten tijdens de uitvoering van de civiele werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dan dit gemeld worden bij de gemeente of bij de provinciaal archeoloog.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling 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 vergunningsgebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Groot Salland. Het waterschap is geïnformeerd over de ontwikkeling. De bestemming en de grootte van het project 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 deze ontwikkeling. De standaard-waterparagraaf is in Bijlage 5 bijgevoegd.

In de standaard-waterparagraaf geeft het waterschap adviezen over de aanleghoogte en de afvoer van afvalwater en regenwater. Bij de bouwaanvraag worden deze aspecten uitgewerkt. De adviezen van het waterschap worden hierin meegenomen. 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 deze ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangegeven op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt geen geur- of geluidsgevoelig object gerealiseerd. De ontwikkeling levert geen hinder op voor de omgeving. Tevens liggen in de omgeving van het vergunningsgebied geen bedrijven die hinder kunnen veroorzaken voor de ontwikkeling. Ten aanzien van milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

### 4.5

#### **Bodem**

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het vergunningsgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het vergunningsgebied voor de voorgenomen functie(s).

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal een bodemonderzoek worden aangeleverd.

## 4.6

### Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object, aangezien het een atelier/bijgebouw betreft. Tevens leidt de ontwikkeling tot slechts een geringe intensivering van het verkeer. Daarom is de Wet geluidhinder hier niet van toepassing. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan het aspect geluid.

## 4.7

### Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. 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 de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld.

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

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

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de ontwikkeling van een gebouw. Gesteld kan worden dat die "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

## 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.

Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting en/of transportroute op bindende wijze rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting en/of transportroute. Er dient bij het plaatsvinden van een incident te worden voorkomen dat binnen een zekere afstand mensen aanwezig zijn in woongebieden of verblijfsgebieden.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid ('Indeling Leidraad maatrap') zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Op basis van de Risicokaart van Overijssel (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is het aspect externe veiligheid onderzocht voor de locatie Haereweg 10 te Olst.

### ***Inrichting***

In de directe nabijheid van de locatie liggen geen Bevi-inrichtingen, zoals lpgstations.

### ***Buisleiding***

In de directe nabijheid van de locatie liggen /geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

### ***Vervoer gevaarlijke stoffen***

In de directe nabijheid van de locatie vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.



## **Hoofdstuk 5      Juridische vormgeving**

De "Omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan" maakt het realiseren van het betreffende gebouw op de locatie Haereweg 10 te Olst mogelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie van het vergunningsgebied is aangegeven op de, bij deze onderbouwing behorende, kaart.

## **Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid**

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **6.1                    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat deze wordt getoetst door deze ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijze omtrent het voornemen kenbaar maken. De resultaten hiervan zullen worden vastgelegd in een afzonderlijk verslag en maken deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

### **6.2                    Economische uitvoerbaarheid**

Het betreft hier een particulier initiatief waarbij de kosten voor de uitvoering voor rekening komen van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer kan deze kosten dragen, mede door de inkomsten uit de voorgenomen functie. Het gaat hier om een economisch uitvoerbaar plan.

### **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 kunnen worden gesteld. 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 moet worden vastgesteld.

In de onderhavige situatie is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, aangezien het een bijgebouw betreft. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

maart 2011.

## **Bijlagen**



## **Bijlage 1 Locatie aanvraag omgevingsvergunning**



## **Bijlage 2 Aanzichten gevels**





## **Bijlage 3 Brief Het Overzicht**



## **Bijlage 4 Quicksan natuurtoets**



## **Bijlage 5   Standaard waterparagraaf**