

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
PROJECTBESLUIT  
OLST - OUDE ALLEE 4**

**Ruimtelijke onderbouwing  
projectbesluit Olst - Oude Allee 4**

**Code 1114902 / 29-04-11**

**GEMEENTE OLST-WIJHE 1114902 / 29-04-11  
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECTBESLUIT OLST - OUDE  
ALLEE 4**

---

**TOELICHTING**

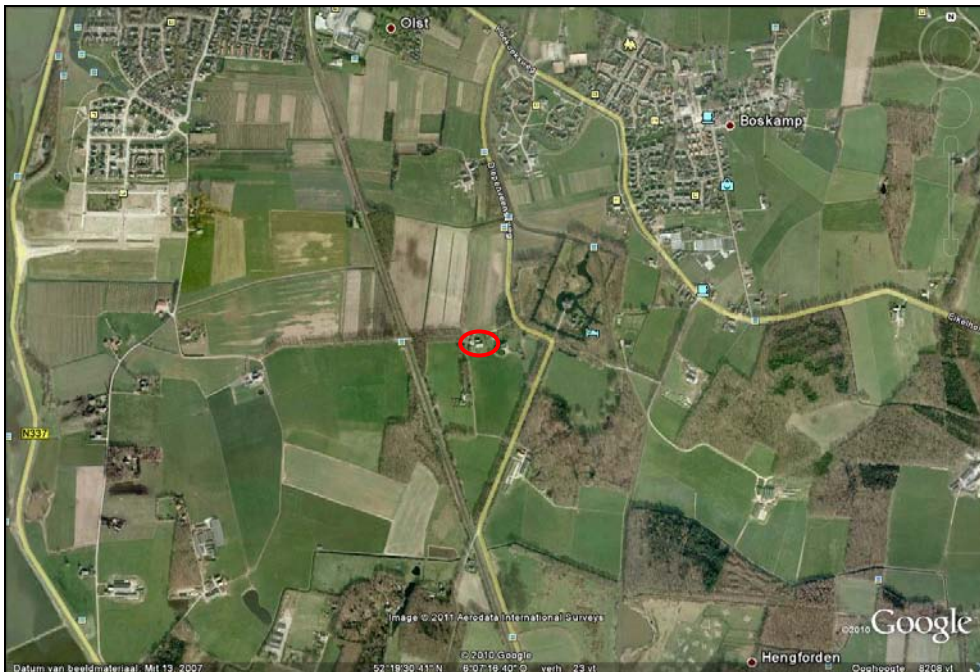
<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	3
<b>3. BELEID</b>	<b>6</b>
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
4. 1. Ecologie	9
4. 2. Archeologie	11
4. 3. Water	12
4. 4. Milieuzonering	12
4. 5. Bodem	12
4. 6. Geluid	13
4. 7. Luchtkwaliteit	14
4. 8. Externe veiligheid	14
<b>5. JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>16</b>
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>17</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
6. 3. Grondexploitatie	17

**Bijlage 1      Standaard-waterparagraaf Waterschap Groot Salland**

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een vervangende woning op het perceel Oude Allee 4 te Olst. Deze aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Olst. Omdat de aanvraag voor 1 oktober 2010 is ingediend, kan een projectbesluit worden verleend op basis van de Wet ruimtelijke ordening zoals die gold voor 1 oktober 2010. De ligging van het projectgebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

### 1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Buitengebied Olst* (vastgesteld op 30 oktober 1989). In dit plan heeft het projectgebied de bestemming 'Agrarisch gebied met bijzondere en natuurlijke en landschappelijke kenmerken'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De bouw van een burgerwoning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 oktober 2010 besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Op basis van dit besluit kan medewerking worden verleend aan de bouwaanvraag van 30 september 2010. Door middel van een projectbesluit-procedure kan worden meegewerkt aan het verzoek.

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.

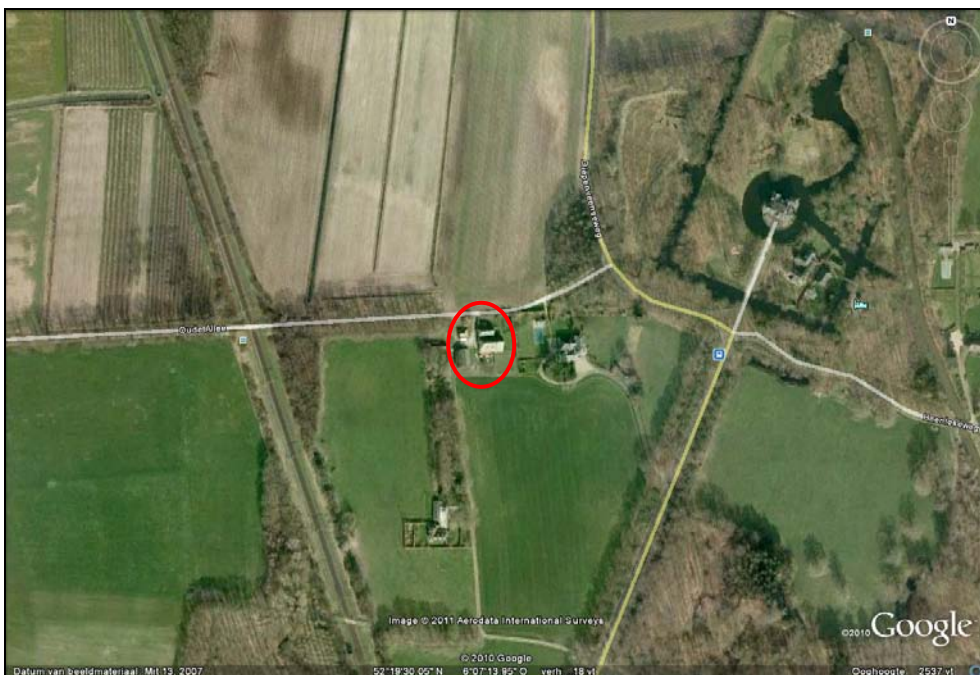
### **1. 3. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het project. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het project. 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 project is gegeven in hoofdstuk 5. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het project. 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 PROJECT

### 2. 1. Huidige situatie

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, ten zuidoosten van de kern Olst. Het projectgebied ligt in een kleinschalig landschap met een afwisseling van landbouwgrond en bebossing. Ook in de directe omgeving van het perceel zijn houtwallen en bebossing te vinden. Een luchtfoto van het projectgebied is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2. Een luchtfoto van het projectgebied

Het projectgebied zelf is een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel wordt al sinds enige jaren niet meer agrarisch gebruikt. Op het perceel staat een bedrijfswoning met drie schuren. Momenteel wordt de bedrijfswoning gebruikt als burgerwoning. De bouwtechnische staat van de woning is slecht. Met uitzondering van de schuur achter de woning, worden de schuren niet meer gebruikt.

### 2. 2. Het voorgenomen initiatief

Het is de bedoeling om de huidige bedrijfswoning en twee schuren te slopen. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe burgerwoning gebouwd. De schuur achter de woning blijft bestaan. Hier wordt een bed en breakfast opgezet. De gewenste situatie ten opzichte van de huidige situatie is weergegeven in figuur 3.

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' is de voormalige bedrijfswoning aangeduid als karakteristiek pand. De bouwtechnische staat is

echter zodanig dat er op 24 september 2009 een verzoek om sloopvergunning is ingediend. Op 6 oktober 2009 is de sloopvergunning verleend. Door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfswooning verdwijnen de oorspronkelijke kenmerken.



Figuur 3. Een weergave van de huidige en de gewenste situatie

Het wordt een woning bestaande uit één bouwlaag met kap. De woning past wat betreft stijl binnen het landschappelijke karakter van deze locatie. De rayonarchitect van Het Oversticht heeft op 14 oktober 2010 hierover reeds positief geadviseerd. Het aanzicht van de woning is in figuur 4 weergegeven.



Figuur 4. Het aanzicht van de woning

Het perceel wordt, net als in de huidige situatie, ontsloten op de Oude Allee. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel aanwezig.



### 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 projectgebied 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 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, volgens de gebiedskenmerken.

In deze situatie wordt een bestaande woning herbouwd. Daarnaast worden twee voormalige schuren gesloopt. In de nieuwe situatie is er dus minder bebouwing op het perceel aanwezig. Gesteld wordt dat het project hiermee voldoet aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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 projectgebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

- de natuurlijke laag: Dekzandvlakte  
In dit gebied moeten ontwikkelingen bijdragen 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.  
De werkzaamheden vinden plaats op het erf. Er treden geen wijzigingen aan het landschap op. Het is dan ook niet reëel dat deze ontwikkeling hieraan bijdraagt.
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap  
Ontwikkelingen in dit gebied moeten bijdragen aan het behoud en de accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap. Verder dient de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen, voormalige heidevelden en de mate van openheid en kleinschaligheid versterkt te worden.  
Zoals hierboven is aangegeven, treden er geen wijzigingen aan het landschap op. Het is dan ook niet reëel dat deze ontwikkeling hieraan bijdraagt;
- de stedelijke laag: niet van toepassing
- de lust- en leisurelaag: donkerte  
In dit gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven.  
Bij het woonhuis wordt de reguliere woonverlichting toegepast. Uitgangspunt is dat er 's nachts geen buitenverlichting brand.

### 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, de 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 vitale gemeente. De inwoners van de gemeente moeten ook in de toekomst prettig kunnen wonen in woningen die aansluiten op hun behoefte. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met de Toekomstvisie.

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

De gemeente Olst-Wijhe heeft het voornemen het bestemmingsplan Buitengebied geheel te herzien. Hiertoe is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft tot voor kort ter inzage gelegen. De verwachting is dat het ontwerpbestemmingsplan medio 2011 terinzage wordt gelegd. In dit bestemmingsplan is het projectgebied al be-

stemd voor 'Wonen'. De regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn vertaald in dit projectbesluit.

In het bestemmingsplan 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>. Het oprichten van nieuwe burgerwoningen wordt in principe uitgesloten.

De nieuwe ontwikkeling voldoet aan de maximale inhoud voor een woning en aan de oppervlakte voor bijgebouwen. Omdat het hier niet gaat om het oprichten van nieuwe bebouwing, past deze ontwikkeling binnen het voorontwerpbestemmingsplan.

### **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 Woonvisie 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.

Het vervangen van een burgerwoning voor een bedrijfswoning 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.

Gesteld wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het VAB-beleid.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

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

### 4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan of besluit moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening 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 1.300 meter vanaf het projectgebied. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS. Gezien de relatief grote afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn er geen negatieve effecten voor dit gebied.

Verder grenst het projectgebied ten westen en zuiden aan gebieden die behoren tot de EHS. Binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-beleid'. Omdat het projectgebied niet in de EHS ligt, geldt dit beleid hier niet. Op het perceel wordt nu ook al gewoond. Voorheen was er een agrarisch bedrijf gevestigd. Daarom treedt er geen negatief effect op ten aanzien van de EHS.

#### ***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 het project is een quickscan flora en fauna <sup>1)</sup> uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven.

#### Waarnemingen

Uit het onderzoek blijkt dat de schuren op de onderzoekslocatie toegankelijk zijn voor broedvogels. In openingen en nisjes in de schuren kunnen vogelsoorten als merel, kauw, duif en witte kwikstaart nestgelegenheid vin-

---

<sup>1)</sup> Quickscan flora en fauna Oude Allee 4 te Olst in de gemeente Olst-Wijhe, Econsultancy, 20 december 2010

den. Langs de dakranden van de boerderijwoning zijn nestresten en kalksporen aangetroffen van de huismus of ringmus. Onder de dakrand aan de boerderijwoning zijn nestresten van de huiszwaluw aangetroffen. Ook is de onderzoekslocatie potentieel geschikt voor de boerenzwaluw. In de kap-schuur die deels wordt omgevormd tot bed en breakfast, is een nestkast van een kerkuil aanwezig. Op basis van de aanwezigheid van geschikt habitat kan het niet op voorhand worden uitgesloten dat de zwarte roodstaart van de onderzoekslocatie gebruik maakt.

De hooizolder op de woonboerderij is geschikt voor de gewone grootoorvleermuis. Daarnaast is de locatie geschikt voor de gewone dwergvleermuis. De onderzoekslocatie vormt een geschikt habitat voor de steenmarter.

De onderzoekslocatie vormt door aanwezigheid van takkenhopen en materialen onderkomen aan amfibieën en kleine zoogdieren als bruine kikker, gewone pad, wezel, bunzing, egel en bosmuis. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

#### Maatregelen

Om overtredingen met betrekking tot huismus, boerenzwaluw, zwarte roodstaart en huiszwaluwen te voorkomen, moeten er mitigerende maatregelen getroffen om de soorten alternatieve geschikte nestplaatsen aan te bieden. Nader onderzoek kan uitwijzen hoeveel er gemitigeerd moet worden.

Als de kerkuil van de nestkast en van een deel van de schuur gebruik kan blijven maken, vormt de ingreep voor de kerkuil geen overtreding van de Flora- en faunawet. Het risico is aanwezig dat de kerkuil alsnog het erf verlaat als gevolg van de plannen. Als er aanwijzingen zijn dat de kerkuil het erf verlaat dan moet er in de omgeving een nestkast opgehangen worden.

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën, geldt de algemene zorgplicht.

#### Nader onderzoek

Een aanvullend onderzoek binnen het geschikte seizoen moet uitsluitend geven over het gebruik van de onderzoekslocatie door vleermuizen, voor de kelderruimte. Voor de steenmarter geldt dat vooral kraamverblijfplaatsen van groot belang zijn. Of deze aanwezig zijn, moet in het geschikte seizoen (maart) onderzocht worden. Voor de huismus, de boerenzwaluw en de zwarte roodstaart geldt dat gedurende het broedseizoen onderzocht moeten worden in hoeverre de soorten van de onderzoekslocatie gebruik maken.

Het aanvullend onderzoek wordt parallel aan het projectbesluit uitgevoerd. De mitigerende maatregelen, die nodig zijn om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen, worden genomen.

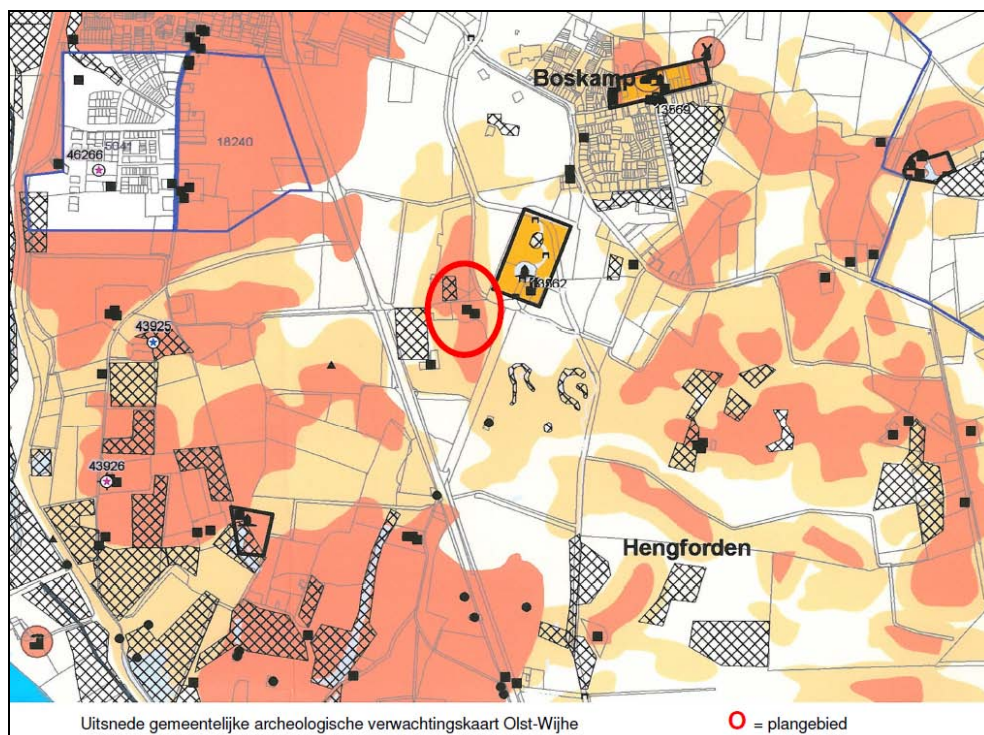
## 4. 2. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven.

In het kader van het projectbesluit is Het Oversticht gevraagd advies te geven over archeologie. Het advies van Het Oversticht is hieronder weergegeven.

### **Advies Oversticht**

De huidige boerderij met stallen wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning gebouwd. Het projectgebied heeft een hoge archeologische verwachting (zie figuur 4). Direct ten noorden van het projectgebied ligt een terrein van hoge archeologische waarde (Havezate Groot Hoenlo). Het beleid van de gemeente Olst-Wijhe voor gebieden met een hoge archeologische verwachting (in het buitengebied) is dat bij een projectgebied kleiner dan 2500 m<sup>2</sup> het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 5. Een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

### **Conclusie**

Omdat het projectgebied kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup> is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet nodig. Het projectgebied wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven. Bij het onverwachts aantreffen van archeologische waarden geldt een meldingsplicht volgens de Monumentenwet 1988.

#### **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 project. 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 dit project. De standaard-waterparagraaf is in bijlage 1 bijgevoegd.

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 worden hierin meegenomen.

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

#### **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 moet aangegeven 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 woning in het projectgebied. Andersom geredeneerd leveren de woningen geen hinder en belemmering op voor de omgeving. Ten aanzien van milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

#### **4. 5. Bodem**

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

In het kader van de bouw aanvraag is verkennend bodemonderzoek <sup>2)</sup> uitgevoerd. Tijdens het onderzoek is bij de bovengrondse petroleumtank in de

---

<sup>2)</sup> Verkennend bodemonderzoek Oude Allee 4 te Olst, gemeente Olst-Wijhe, Econsultancy, 22 december 2010

ondergrond een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Het grondwater is hier licht verontreinigd met naftaleen, 1,2-dichlooretheen, tetrachlooretheen en 1,1,1-trichloorethaan. Bij de olievaten-/sputbussen-opslag is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Bij de autowerkplaats is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In het grondwater is van de onderzochte stoffen geen verhoogde waarden aangetroffen. Bij de voormalige dieselolieopslag is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen. Op het overige terrein is de bovengrond licht verontreinigd met lood, zink, PCB, PAK en minerale olie. In de ondergrond van het overige terrein zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Gelet op de aard en mate van de verontreiniging, bestaat er geen reden voor nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

#### 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 aan de Oude Allee. Dit is een doodlopende onverharde weg, waarover met name bestemmingsverkeer rijdt. De Oude Allee wordt voornamelijk door landbouwverkeer en fietsers gebruikt. Verwacht wordt daarom dat er geen problemen optreden ten aanzien van de Wet geluidhinder.

Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van de Diepenveenseweg en de spoorlijn Deventer-Zwolle. In dat kader is er onderzoek <sup>3)</sup> uitgevoerd. In tabel 1 staat een overzicht van de hoogste geluidsbelastingen op de geplande nieuwe woning en het gebouw voor de bed en breakfast. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet overschreden wordt, is de gecumuleerde geluidsbelasting niet onderzocht. De woning en de bed en breakfast kunnen zonder verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder gerealiseerd worden.

Gebouw	Diepenveenseweg	Spoorlijn Deventer-Zwolle
<i>voorkeursgrenswaarde</i>	48	55
Nieuwe woning	29	55
Logiesgebouw	28	55

Tabel 1. Maximale geluidsbelastingen

<sup>3)</sup> Akoestisch Onderzoek Oude Allee te Olst, Sain milieuadvies, 16 december 2010



#### 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 betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Er is hier sprake van één woning. Dit valt onder de regeling 'niet in betekende mate'. Hiermee voldoet het projectbesluit 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.

Op een afstand van circa 170 meter ten westen van het projectgebied ligt de spoorlijn Zwolle-Deventer. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Omdat het projectgebied binnen de invloedzone van het spoor ligt, is er onderzoek <sup>4)</sup> verricht naar externe veiligheid.

De spoorlijn is opgenomen in het ontwerp Basisnet Spoor. Met het Basisnet Spoor zijn de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor in beeld gebracht. In het ontwerp Basisnet Spoor is aangegeven dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10<sup>-6</sup>) van de spoorlijn Zwolle-Deventer binnen het spoor ligt. Buiten het spoor wordt het plaatsgebonden risico dus niet overschreden. Dit betekent dat de risico's in het projectgebied gering zijn.

---

<sup>4)</sup> Briefrapportage externe veiligheid Bouw v/e woning Oude Allee Te Olst, Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte, 14 december 2010

Verder stelt het ontwerp Basisnet Spoor dat voor alle bouwplannen binnen een zone van 200 meter vanaf het spoor het groepsrisico verantwoord moet worden. Ter hoogte van het onderzoeksgebied is in de huidige situatie het groepsrisico kleiner dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde. De 'toetsingsnorm' is 1,0 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico voldoet daarmee aan de eisen van externe veiligheid. Omdat er in de huidige situatie ook al een woning aanwezig is, leidt het plan zelf niet tot een wezenlijke toename van het groepsrisico. Bovendien is de afstand tot het spoor groot. Verder zijn er ter plaatse goede routes voor de bestrijding van de gevolgen van een calamiteit. Ook zijn er voldoende vluchtwegen.

In de omgeving van het projectgebied liggen geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit projectbesluit.

## **5. JURIDISCHE VORMGEVING**

Met het projectbesluit wordt de vervangende nieuwbouw van een woning aan de Oude Allee 4 te Olst mogelijk gemaakt. 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. Met dit projectbesluit wordt het bouwplan van 30 september 2010 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**

Dit projectbesluit is in het kader van het vooroverleg aangeboden aan diverse Overlegpartners. Daarnaast is het projectbesluit 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestond 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 kan deze kosten dragen.

### **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.

Het projectbesluit voorziet in de bouw van één woning. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal door de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Gezien het feit dat het bouwplan onder deze regeling valt, beslist de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan om geen exploitatieplan vast te stellen.

===