

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
PROJECTBESLUIT WIJHE -
HERXEN (BOUW 2 WONINGEN)**

**Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit
Wijhe - Herxen (bouw 2 woningen)**

Code 1014904 / 30-03-10

**GEMEENTE OLST-WIJHE 1014904 / 30-03-10
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECTBESLUIT WIJHE -
HERXEN (BOUW 2 WONINGEN)**

TOELICHTING

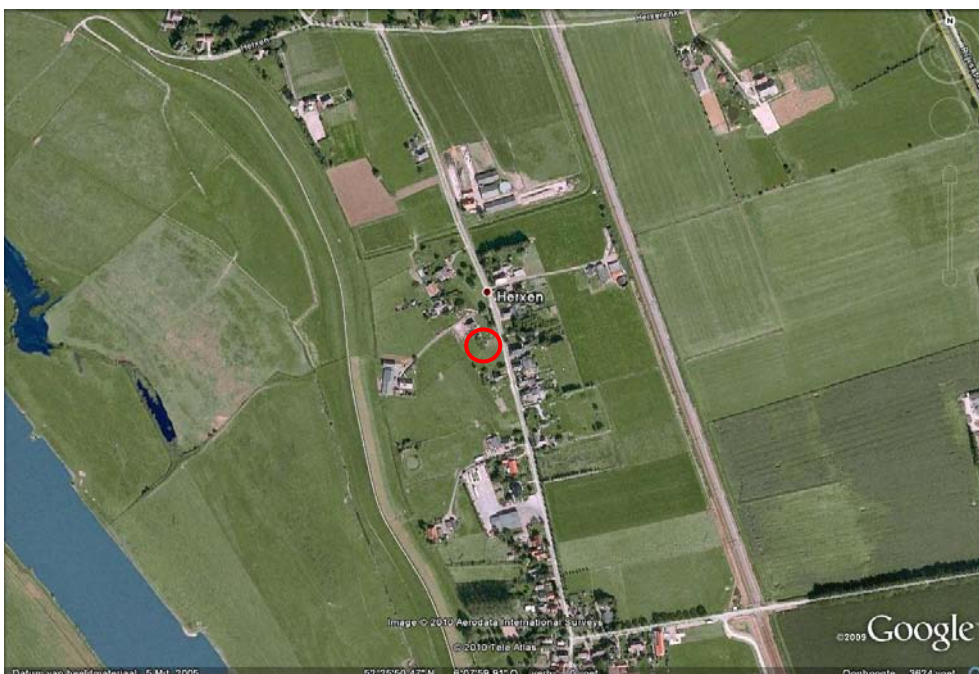
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	3
2. 3. Welstand	4
3. BELEID	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie	9
4. 3. Water	10
4. 4. Milieuzonering	10
4. 5. Bodem	10
4. 6. Geluid	11
4. 7. Luchtkwaliteit	11
4. 8. Externe veiligheid	12
5. JURIDISCHE VORMGEVING	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	14

Bijlage 1 Wateradvies

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een twee-onder-één-kap-woning. De beoogde locatie hiervoor is aan de Herxen, tussen Herxen 69 en 71, te Wijhe. Deze aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Wijhe (1998). Daarom is, op grond van het bepaalde in artikel 46 derde lid onder b van de Woningwet, de aanvraag voor de bouwvergunning tevens aangemerkt als een aanvraag om een projectbesluit als bedoeld in 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. De ligging van het projectgebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Wijhe (vastgesteld op 29 oktober 1998). In dit plan heeft het projectgebied de bestemming "Agrarisch gebied". Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De beoogde bouw van de woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Op basis van dit besluit kan medewerking worden verleend aan de bouwaanvraag van 14 september 2009 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 bouw van de woningen toe te staan.

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

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. 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

Het projectgebied ligt in het bebouwingslint aan de Herxen. In het lint wisselen woningen en agrarische bedrijven elkaar af. De bebouwing aan deze weg is over het algemeen geconcentreerd aan de Herxen. De afstand ten opzichte van de weg varieert. Sommige woningen staan slechts één of enkele meters uit de weg en andere woningen hebben een grotere afstand vanaf de Herxen. Daarnaast is er een aantal agrarische bedrijven die nog verder van het bebouwingslint af liggen. Deze bedrijven liggen als het ware achter het lint.

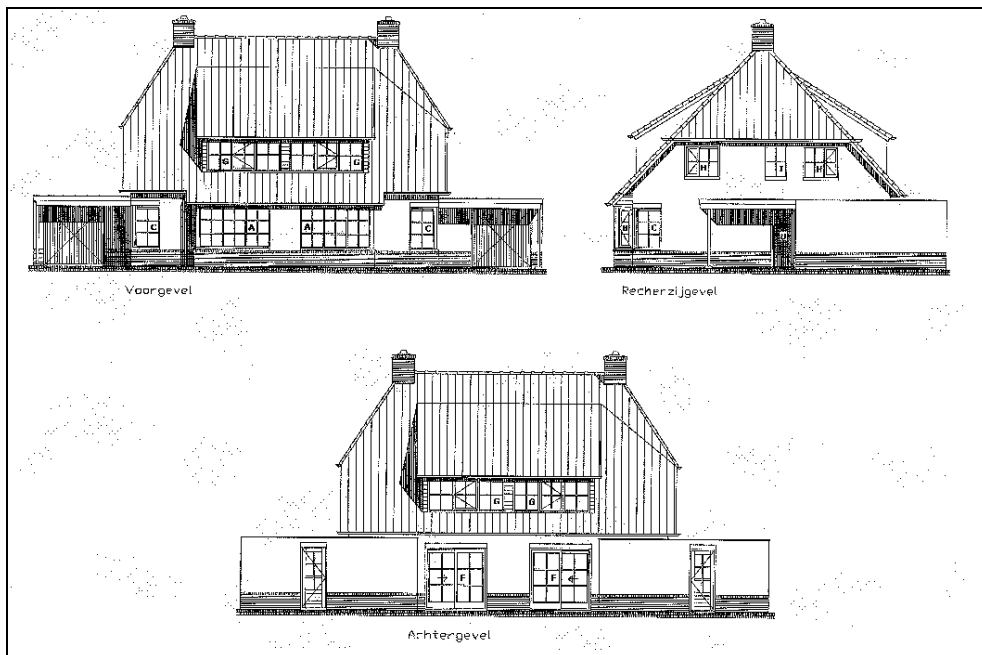
Op dit moment bestaat de locatie uit een open plek in het lint. De bebouwing in de omgeving bestaat overwegend uit één bouwlaag met een kap. Ook zijn er diverse woningen in de omgeving aanwezig met een dakkapel.

Ten westen van het bebouwingslint ligt de IJssel. Op ongeveer 150 meter ten westen van het projectgebied ligt de IJsseldijk.

2. 2. Het voorgenomen initiatief

Op het perceel tussen de Herxen 69 en 71 wordt een twee-onder-één-kap-woning gebouwd. De initiatiefnemer heeft hiervoor een bouwaanvraag bij de gemeente ingediend. De gemeente heeft besloten hier medewerking aan te willen verlenen en start hiervoor een projectprocedure op.

De bebouwingsstructuur van de woningen moet aansluiten bij de overige bebouwing in het bebouwingslint van Herxen. Aansluitend aan de overige bebouwing krijgt de twee-onder-één-kap-woning in het projectgebied één bouwlaag met kap. De beoogde dakkapel sluit ook aan bij andere woningen in de omgeving. Een weergave van de nieuwe woningen is in figuur 2.



Figuur 2. Een weergave van de woningen.

De woningen worden centraal op de kavels gebouwd. De woningen komen circa 8,50 meter vanaf de weg te liggen. Hierdoor komt de woning in lijn te liggen met de zuidelijk gelegen woning, waardoor een samenhangend beeld ontstaat.

Het parkeren van de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein. Zoals ook in figuur 2 is te zien, krijgen beide woningen aan aangebouwde garage.

2. 3. Welstand

De welstandscommissie heeft 4 augustus 2008 een positief advies uitgebracht over de bouwaanvraag, waarbij de tekeningen van 29 april 2008 als uitgangspunt zijn genomen. De commissie heeft het plan beoordeeld op grond van het gebiedsgerichte welstandsbeleid uit de Welstandsnota van de gemeente Olst-Wijhe.

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. De ambitie van de provincie ten aanzien van de woonomgeving is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in 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.

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 een uitbreiding in het bestaande woonlint aan de Herxen. Deze ontwikkeling sluit aan op het provinciale beleid om een breed pallet aan woonmilieus mogelijk te maken. Vanuit het provinciaal beleid gelden er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Olst-Wijhe

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

Wonen wordt in de Toekomstvisie gezien als krachtig middel voor een vitale gemeente. De inwoners van de gemeente moeten ook in de toekomst prettig kunnen wonen in woningen die aansluiten op hun behoefte. In de kleine kernen wordt alleen gebouwd voor de eigen behoefte van de kernen.

Bij de bouw van de woningen aan de Herxen gaat het om woningbouw voor de lokale behoefte. Één van de toekomstige bewoners verlaat het ouderlijk huis in Herxen en de andere toekomstige bewoner verlaat een huurwoning net buiten Herxen. Deze huurwoning heeft als uitgangspunt de verhuur aan Herxenaren.

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

De gemeente Olst-Wijhe heeft het voornemen het bestemmingsplan Buitengebied geheel te herzien. Hiertoe is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. In het voorontwerp is bepaald dat de inhoud van woningen niet meer mag bedragen dan 750 m³. Bijgebouwen bij burgerwoningen zijn mogelijk tot een maximale oppervlakte van 100 m². Het oprichten van nieuwe burgerwoningen wordt in principe uitgesloten. Het verzoek past echter wel binnen de begrenzing van de buurtschap en de overige regels voor het toepassen van het buurtschappenbeleid.

Buurtschappenbeleid

Het buurtschappenbeleid maakt incidenteel de bouw van nieuwe woningen in buurtschappen (buitengebied) mogelijk, teneinde knelpunten op te lossen die ontstaan als gevolg van het restrictieve beleid voor de bouw van burgerwoningen in het buitengebied. Het moet gaan om bijzondere gevallen, waarvoor van geval tot geval de noodzaak moet worden aangetoond. In aanmerking komen alleen personen met een aantoonbare zeer bijzondere binding met een buurtschap, van wie redelijkerwijs niet verwacht kan worden dat zij elders gaan wonen en waarvoor aantoonbaar geen alternatieven voorhanden zijn, zoals het benutten van vrijkomende agrarische bebouwing en het bestaand woningaanbod. Het beleid geldt niet voor personen die elders wonen en terug willen keren naar de buurtschap en evenmin voor mensen die al over een bestaande zelfstandige woonruimte beschikken. Het beleid geldt dus alleen voor mensen die nog inwonen in een woning in het buurtschap.

In de vergadering van 13 november 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders de begrenzing vastgesteld waarbinnen nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden. Daarnaast is door het college op 29 januari 2008 besloten dat personen die een huurwoning achterlaten binnen Herxen, ook in aanmerking komen voor de bouw van een nieuwe woning.

Het onderhavige verzoek aan de Herxen past binnen de begrenzing van het buurtschap en de overige regels voor het toepassen van het buurtschappenbeleid. Daarom is de bouw van een twee-onder-één-kap-woning op deze locatie vanuit het buurtschappenbeleid toegestaan.

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. In het coalitieakkoord 2006 - 2010 is opgenomen dat de gemeente in de periode 2006 tot en met 2010 circa 500 woningen wil realiseren.

De woningen die in het projectgebied gebouwd worden zijn bedoeld voor de plaatselijke woningbehoefte.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied "Uiterwaarden IJssel". Dit gebied ligt op een afstand van ruim 150 meter vanaf het projectgebied. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS.

De nieuwbouw vindt plaats in het bestaande lint van Herxen. Op dit moment vindt er dus ook al verstoring van het gebied plaats door de functie wonen. Ten westen van het projectgebied ligt een boerderij die direct tegen het gebied aan ligt. De verstoring als gevolg van de nieuwbouw van de twee woningen zal niet significant toenemen.

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

Soortenbescherming

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

Het projectgebied bestaat momenteel uit een braakliggend terrein. Als gevolg van de bouw van de woningen worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt, wat kan leiden tot het verstoren van soorten. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er een negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden.

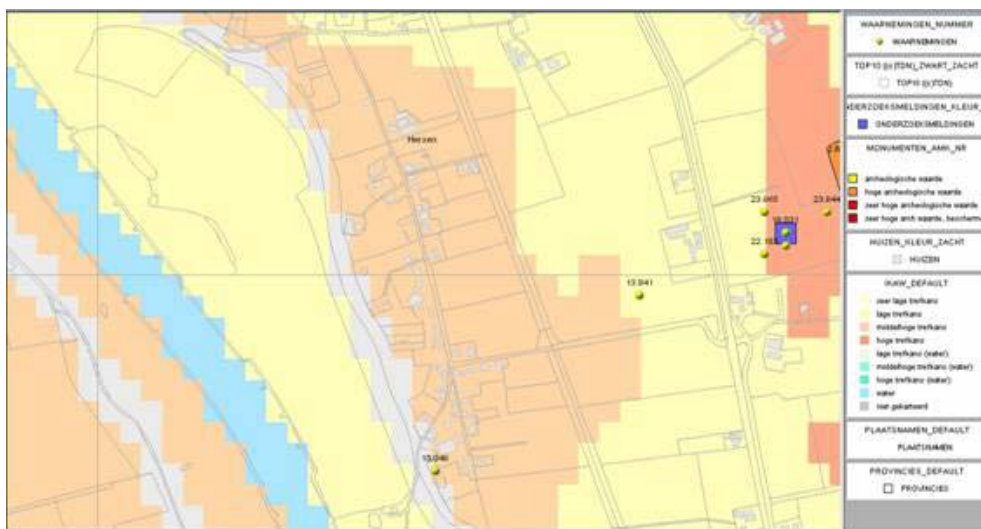
Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventuele broedende vogels verstoord worden.

Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorte gedeelte van het projectgebied aanwezig zijn.

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.

Het Oversticht is gevraagd advies uit te brengen inzake archeologie. Het Oversticht voorziet gemeenten in Overijssel veelvuldig van archeologisch advies. Uit bureauonderzoek van het Oversticht blijkt dat de locatie een middelhoge archeologische verwachting heeft. Er zijn geen waarnemingen bekend van de locatie of uit de directe omgeving. De locatie is niet gelegen op of grenzend aan een archeologisch monument.



Figuur 3. Fragment van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Op grond van deze gegevens geeft het Oversticht aan dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het (concept)beleid van de gemeente Olst-Wijhe is dat in het buitengebied bij verstoringen kleiner dan 2.500 m² geen onderzoeksplicht nodig is.

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. Voor dit projectbesluit gelden er geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie.

4. 3. Water

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

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

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

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

4. 4. Milieuzonering

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

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

4. 5. Bodem

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

Naar aanleiding van de bouw van de woningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ¹⁾. In het onderzoek is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond en in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan PCB. Verder is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan Barium aangetoond. Deze verhogingen zijn echter niet zodanig dat er belemmeringen voor het gebruik voor wonen ontstaan. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat de grond buiten het projectgebied niet multifunctioneel toepasbaar is. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit projectbesluit.

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.

De Herxen, waar het beoogde bouwplan aan ligt, is een 30 km/uur-weg. Deze wegen hebben in het kader van de *Wet geluidhinder* geen geluidszone. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. Vanuit geluid zijn er geen belemmeringen.

4. 7. Luchtkwaliteit

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

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

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

¹⁾ Verkennend bodemonderzoek, Herxen ongenummerd te Wijhe, Gemeente Wijhe, sectie L, nr. 545 (gedeeltelijk), Dumea, september 2009.

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

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

Er is hier sprake van de bouw van twee woningen. Gesteld kan worden dat die “niet in betekende mate” bijdragen 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.

Op een afstand van 200 meter ten oosten van het projectgebied ligt de spoorlijn Zwolle - Deventer. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn is opgenomen in het concept-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 concept-ontwerp Basisnet Spoor is aangegeven dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶) 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.

Verder stelt het concept-ontwerp Basisnet Spoor dat voor alle bouwplannen binnen een zone van 200 meter vanaf het spoor het groepsrisico verantwoord moet worden. Omdat het bouwplan op 200 meter vanaf het spoor ligt, geldt deze verplichting hier niet.

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

Dit projectbesluit maakt de beschreven twee-onder-één-kap-woningen 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. Voor de voorschriften, behorend bij dit projectbesluit, wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Wijhe. Middels dit projectbesluit wordt de bouwaanvraag 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 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 kan deze kosten dragen. Deze kosten worden gedekt door de toekomstige waarde van de woningen.

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 twee woningen. 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 van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "aan de andere kant verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is op 18 februari 2010 een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. 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. Verder wordt van de initiatiefnemer een bedrag voor bovenplanse verevening gevraagd. Deze bijdrage wordt aangewend voor de realisatie van wegvoorzieningen en het Dorpsontwikkelingsplan Herxen, die in de Structuurvisie Olst-Wijhe zijn vastgelegd.

Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist het college van burgemeester en wethouders bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

===