

GEMEENTE
OLST-WIJHE

BESTEMMINGSPLAN
OLST-WEST 2005

INHOUDSOPGAVE

	PLANTOELICHTING	
1	INLEIDING	4
	1.1 Aanleiding	
	1.2 Korte karakteristiek van het bestemmingsplan	
	1.3 Leeswijzer	
2	HET PLANGEBIED, (technische) informatie	7
	2.1 Inleiding	
	2.2 Vigerend bestemmingsplan	
	2.3 Solvay Pharmaceuticals	
	2.4 Bouwwensen van Solvay	
	2.5 Vergunning voor watervrije ophoging	11
	2.6 Bodemverontreiniging Olasfaterrein	
	2.7 Archeologisch onderzoek en cultuurhistorische waarden	
	2.8 Milieuvergunningen	
	2.9 Luchtkwaliteit	
	2.10 Bodem	
	2.11 Geluid	
	2.12 Externe veiligheid	
	2.13 Wegverkeerslawaaï	
	2.14 Openbaar vervoer	
	2.15 Flora- en Faunaonderzoek	17
	2.16 Vogelrichtlijn	
	2.17 Watertoets	
3	BELEID VAN HET RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE	21
	3.1 Rijksbeleid	
	3.1.1 De beleidslijn "Ruimte voor de Rivier"	
	3.2 Provinciaal beleid	27
	3.2.1 Streekplan Overijssel 2000+	
	3.2.2 Ruimtelijke vertaling van de Beleidslijn "Ruimte voor de rivier"	
	3.2.3 IJsseluiterwaarden Olst	
	3.2.4 Reconstructieplan	
	3.3 Gemeentelijk beleid	30
	3.3.1 Inleiding	
	3.3.2 Uitbreidingsmogelijkheden van bedrijventerreinen	
	3.3.3 Bedrijfslocaties elders in de gemeente	
	3.3.4 Conclusie	
	3.3.5 Verkeer	
	3.3.6 Recreatieve ontwikkelingen	
4	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	35
	4.1 Ruimtelijke opzet	
	4.1.1 Solvay Pharmaceuticals	
	4.1.2 Verkeer	
	4.1.3 Molen, restaurant en bedrijfswoning	
	4.1.4 Bestaande woning	
	4.1.5 IJsseloever	

5	TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN EN DE PLANKAART	39
5.1	Inleiding	
5.2	Digitale leest	
5.3	Begripsbepalingen en wijze van meten	
5.4	Bedrijfsdoeleinden -B-	
5.5	Gemengde doeleinden -GD-	
5.6	IJsseloever -IJ-	
5.7	Verkeersdoeleinden -V-	
5.8	Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)	
5.9	Leidingen (dubbelbestemming)	
5.10	Overige artikelen	
5.11	Plankaart	
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7	VERSLAG VAN VOOROVERLEG EN INSPRAAK	44
7.1	Verslag van het vooroverleg	
7.2	Verslag van het BORI-overleg	
7.3	Verslag van de informatie-/inspraakbijeenkomst	
7.4	Reactie van de gemeente op de ontvangen inspraakreacties	
8	VERSLAG VAN HET OVERLEG	46
8.1	Provinciale commissie	
8.2	Instanties	
8.3	Reactie van de gemeente op de ontvangen overlegreacties	
	VOORSCHRIFTEN	47
	PLANKAART	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Rijksbeleid "Ruimte voor de Rivier" is erop gericht geen uitbreiding van bebouwing in de uiterwaarden van de rivieren toe te staan.

In 1990 is door de voormalige gemeente Olst het bestemmingsplan Olst-West vastgesteld. Dit bestemmingsplan van 1990 geeft ruime bouwmogelijkheden aan het in de uiterwaarden gevestigde bedrijf "Solvay Pharmaceuticals".

Naar aanleiding van de ontstane discrepantie tussen het vigerende bestemmingsplan Olst-West en het rijksbeleid Ruimte voor de Rivier heeft de gemeente Olst-Wijhe opdracht verleend voor de vervaardiging van een nieuw bestemmingsplan voor het bestemmingsplangebied Olst-West.

Rijksbeleid Uitbreiding van bebouwing in de uiterwaarden van de IJssel moet aan de Beleidslijn "Ruimte voor de rivier" worden getoetst. Kort geformuleerd betekent dit Rijksbeleid voor de uiterwaarden van Olst: "nee, verdere uitbreiding van bebouwing is niet mogelijk, **tenzij** er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang om uitbreiding wel toe te staan". In hoofdstuk 3 wordt dieper op deze afweging in het kader van de Beleidslijn ingegaan.

Uitbreiding Solvay Solvay is een economisch draagkrachtig bedrijf dat graag wil uitbreiden. De afgelopen jaren heeft het bedrijf de bebouwing op het eigen terrein geïntensiveerd. Om aan de toenemende vraag naar vaste en vloeibare eindproducten te kunnen voldoen, is het noodzakelijk om Solvay op de locatie Veerweg verder uit te breiden. Op het eigen terrein zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Mede daarom heeft Solvay in 1980 een optie genomen op een gedeelte van het naastliggende terrein van de voormalige Olster Asfalt Fabriek (Olasfa). Solvay wil een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen realiseren en op het aangrenzende Olasfaterrein een nieuw parkeerterrein aanleggen, ter vervanging van het huidige parkeerterrein aan de westzijde van het fabrieksterrein.

Standpunt gemeente Het gemeentebestuur wenst invulling te geven aan het rijksbeleid Ruimte voor de Rivier. Zij wil dit bewerkstelligen door:

- het terugnemen van een deel van de bouwmogelijkheden op het voormalige Olasfaterrein zoals deze volgens het bestemmingsplan van 1990 mogelijk zijn;
- het verbeteren van de ontsluiting van Solvay;
- het zodanig landschappelijk inpassen van het complex dat recreatief medegebruik van de uiterwaard mogelijk wordt.

De gemeente Olst-Wijhe is daarnaast bereid medewerking te

verlenen om de uitbreiding van Solvay Pharmaceuticals mogelijk te maken, en wel om de volgende redenen:

- Solvay is belangrijk voor de instandhouding van de sociaal-economische structuur van de gemeente. Gevreesd wordt dat als Solvay “op slot gaat”, het bedrijf zal worden verplaatst naar buiten de gemeente.
- Een geschikte alternatieve locatie, bouwrijp bedrijfsterrein, is binnen de gemeente binnen redelijke termijn niet voorhanden.

Het gemeentelijke standpunt is verwoord in de notitie “bestemmingsplan Olst-West 2004, onderbouwing nee, tenzij”, welke in hoofdstuk 3 is opgenomen.

Overleg met instanties

De notitie bestemmingsplan Olst-West 2004, onderbouwing nee, tenzij” is op 2 augustus 2004 toegezonden aan een aantal overleginstanties. Vertegenwoordigers van de VROM-Inspectie regio Oost, de H.I.D Rijkswaterstaat Oost Nederland en van de Provincie Overijssel hebben, tijdens het ambtelijk BORI-overleg op 21 september 2004, genoemde notitie besproken en getoetst aan de Beleidslijn “Ruimte voor de Rivier”.

Naar aanleiding van dit overleg is de gemeente Olst-Wijhe geadviseerd de onderbouwing op enkele punten aan te passen en vervolgens in te passen in de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan. In hoofdstuk 7, Verslag van het overleg, wordt gedetailleerd ingegaan op het verslag van dit overleg.

1.2 Korte karakteristiek van het bestemmingsplan

Bebouwing Op basis van dit nieuwe bestemmingsplan mag de bebouwing van Solvay Pharmaceuticals worden uitgebreid tot een oppervlakte van maximaal 16.000 m². Dit is 15.500 m² minder dan de 31.500 m² zoals dat in het vigerende bestemmingsplan van 1990 is toegestaan. De bouwvlakken waarbinnen de uitbreiding tot 16.000 m² bebouwing mag worden gerealiseerd zijn op de plankaart aangegeven. De bebouwing die staat op de percelen Rijksweg 33 en 45 mag met maximaal 10 % worden uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie.

Olasfa Zodra het ernstig vervuilde terrein van de voormalige Olster Asphalt Fabrik is gesaneerd kan een gedeelte daarvan door Solvay in gebruik worden genomen. Het overblijvende terrein krijgt, aansluitend op het uiterwaardengebied, een landschappelijk/recreatieve invulling.

Ijsseloever Het gebied ten westen en ten noorden van Solvay, gelegen in de uiterwaarden, krijgt een invulling met natuurlijke oevers, beplantingsstroken, waterpartijen en grasland. Ten einde recreatief medegebruik mogelijk te maken zijn in dit gebied voet- en fietspaden geprojecteerd alsmede enkele strandjes, een passantenhaven en andere dagrecreatieve voorzieningen.

1.3 Leeswijzer

In deze plandoelichting wordt in hoofdstuk 2, voornamelijk technische, informatie gegeven over een groot aantal facetten betreffende het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van het Rijk, de Provincie en de Gemeente. Aan de orde komen onder meer: de Beleidslijn "Ruimte voor de Rivier", het streekplan Overijssel 2000+ en uitbreidingsmogelijkheden van bedrijventerreinen in de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven.

In hoofdstuk 5 worden aangegeven op welke wijze het plan juridisch is vertaald in plankaart en voorschriften.

Hoofdstuk 6 geeft een korte toelichting op de financiële haalbaarheid van het plan.

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is overleg gevoerd met de bevolking en meerdere instanties. Verslagen daarvan zijn opgenomen in de hoofdstukken 7 en 8.

2 HET PLANGEBIED (TECHNISCHE) INFORMATIE

2.1 Inleiding

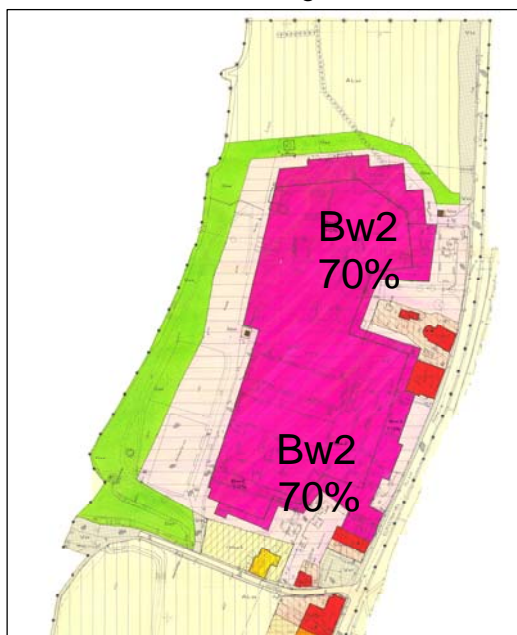
Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met, en gebruik gemaakt van, de informatie die in dit hoofdstuk is omschreven. Tevens worden in dit hoofdstuk de bouwensen van Solvay toegelicht. Deze wensen maakten het noodzakelijk om een afweging “nee, tenzij” te maken zoals aangegeven in de Beleidslijn “Ruimte voor de Rivier”. De Beleidslijn en de afweging “Nee, tenzij” worden onder meer behandeld in hoofdstuk 3.

2.2 Vigerend bestemmingsplan van 1990.

Het vigerende bestemmingsplan Olst-West is op 23 april 1990 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Olst. Op 16 april 1993 heeft dit plan rechtskracht verkregen.

Solvay Pharmaceuticals is in het bestemmingsplan van 1990 opgenomen in de bestemming Bedrijfsdoeleinden (Bw2). Aan het bestemmingsplan is een Staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Bedrijven uit de Milieucategorieën 1, 2 en 3 alsmede een ‘farmaceutische fabriek’, zijn toegestaan. Indien Solvay zou vertrekken dan kan binnen de bestemming een ander bedrijf worden gevestigd.

Het bouwvlak met de bestemming Bedrijfsdoeleinden meet ca. 45.000 m². Daarvan mag 70%, dus 31.500 m², worden bebouwd.



Kaart 1 *Gedeelte van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan Olst-West.*

2.3 Solvay Pharmaceuticals

Solvay Pharmaceuticals, vestiging Olst, is een farmaceutische productiefabriek van verpakte eindproducten. De fabriek is onderdeel van Solvay Pharmaceuticals B.V. te Weesp.

In de vestiging Olst worden vaste en vloeibare medicinale eindproducten (o.m. griepspuiten) geproduceerd en verpakt, zoals tabletten, flessen, sachets, spuiten en ampullen.

De productie alsmede het aantal werknemers in de vestiging Olst is sedert 1998 met ruim 50% gegroeid. Momenteel biedt Solvay Olst werk aan circa 450 personen (vast, tijdelijk en via uitbesteding).

Het totaal aantal banen in de kern Olst bedroeg in 2003 ca 2.300. Het aandeel van Solvay hierin is dus circa 20%.

Van de 450 personen die werkzaam zijn bij Solvay komen circa 160 uit de kern Olst, en circa 280 uit de regio Zwolle, Deventer, Zutphen, Apeldoorn.

Solvay besteedt nog eens voor ca 70 personen per jaar werk uit aan andere bedrijven (inclusief diensten). Hiervan komt het grootste gedeelte terecht in Olst.

Solvay Olst is een schone, technologisch hoogwaardige industrie. Het bedrijf is volledig gemoderniseerd.

Het Solvay concern heeft als doelstelling haar farmaceutische sector belangrijk uit te breiden. Het is een groeimarkt, die betrekkelijk onafhankelijk is van conjunctuurschommelingen en waar een goed rendement te behalen is.

Er zijn vier productievestigingen: in Chatillon (Frankrijk), Parets (Spanje), Neustadt (Duitsland) en Olst. De productie moet worden gestroomlijnd om dubbelingen tussen de vestigingen te voorkomen. Daarom wordt concentratie van de activiteiten wenselijk geacht, ook vanwege het vermijden van inefficiëntiekosten.

Voor de vestiging Olst betekent dit dat:

1. De productie (het afvullen) van lactuloseproducten voor geheel Europa en het Midden-Oosten wordt geconcentreerd in Olst.
2. De productie van vaste toedieningsvormen (tabletten) zal vertrekken uit Olst.
3. De hormoonproductie (in vaste vorm) blijft in Olst. Deze productie zal groeien en uitbreiding van de capaciteit is noodzakelijk.
4. Het steriel afvullen blijft in Olst. Van belang daarbij is dat een explosieve groei te verwachten is van de griepspuitproductie, als gevolg van een programma van de World Health Organisation (WHO).

Solvay verwacht dat zodra de gewenste uitbreidingen van activiteiten zijn gerealiseerd, en na het vertrek van enkele afdelingen, de werkgelegenheid in Olst stabiel zal blijven.

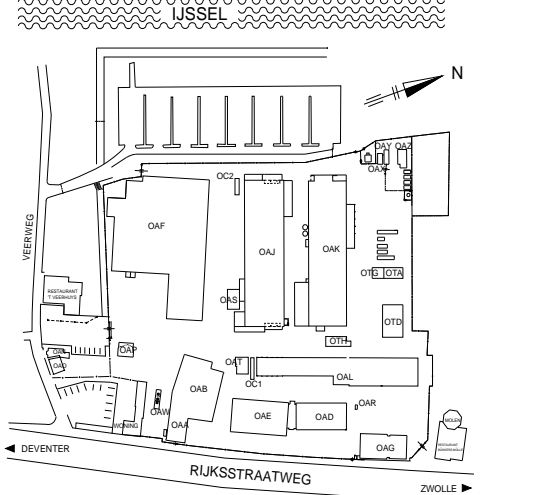
Recente ontwikkelingen wijzen op een toename van de griepspuitproductie. Dit kan een lichte groei van de werkgelegenheid met zich meebrengen.

Om tot een goede afweging te komen is door Solvay een bedrijfsplan opgesteld. Uit dit bedrijfsplan blijkt niet alleen dat het van groot belang is dat Solvay in Olst kan uitbreiden. Ook wordt daarin duidelijk gemaakt dat indien verdere uitbreiding in Olst onverhoopt niet meer mogelijk zou zijn het bedrijf zich noodgedwongen moet terugtrekken uit Olst. In dat geval wordt een vestiging elders in Nederland niet overwogen en zal een locatie buiten Nederland worden gezocht.

2.4 Bouwwensen van Solvay

Tot 2003 bedroeg het bebouwde oppervlak van Solvay 11.300 m². In 2004 zijn 3 kleinere gebouwen opgegaan in 1 groter gebouw met de aanduiding OAF. Het gezamenlijke bebouwde oppervlak bedraagt momenteel 12.500 m². Zie kaart 2.

Ten opzichte van enkele jaren geleden is de bebouwing dus met 10% uitgebreid. Deze uitbreiding is overeenkomstig de Nota Ruimte voor de Rivier.

Plattegrond Vestiging november 2004	Plattegrond BEOOGDE TOEKOMSTIGE SITUATIE
	
<p>Kaart 2 Bebouwd oppervlak 12.500 m²</p>	<p>Kaart 3 Bebouwd oppervlak 16.000 m²</p>

Op kaart 3 is de situatie van Solvay aangegeven nadat de uitbreidingswensen zijn gerealiseerd. In totaal beslaat de bebouwing dan een oppervlakte van 16.000 m². Dit is de som van alle grote en kleine gebouwen zoals aangegeven op kaart 3. Solvay wil dus na 2004 de oppervlakte van de gebouwen met $16.000 - 12.500 = 3.500$ m² uitbreiden. Op kaart 2 en 3 is tevens de door Solvay gewenste verplaatsing van de parkeerplaatsen van de westzijde naar de noordzijde van het terrein aangegeven.

Inrichtingsstudie

Door DHV is een studie gemaakt voor de inrichting van het terrein en het omliggende gebied. Zie kaart 4. Op deze studieschets is de omgeving van het fabrieksterrein landschappelijk ingevuld.

Korte omschrijving van deze landschappelijke invulling:

Langs de IJsseloever is een fietspad geprojecteerd. Dit pad is onderdeel van het provinciale fietspadenplan.

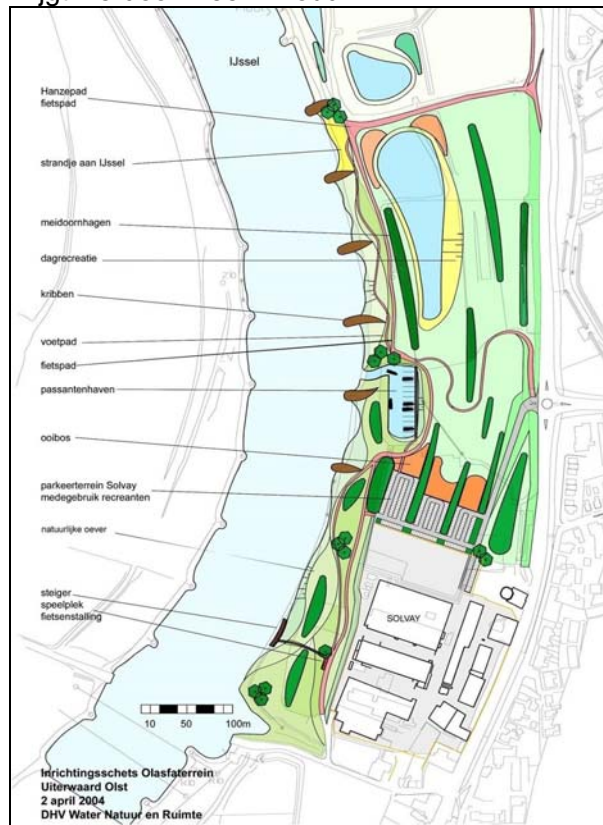
De bestaande aanlegmogelijkheid voor grotere schepen, ten westen van Solvay, is goed toegankelijk gemaakt vanaf de wal.

Nabij de IJssel is een passantenhaven geprojecteerd, ongeveer op de plaats waar vroeger, toen de grondstoffen voor de Olasfa nog per schip werden aangevoerd, ook een haventje heeft gelegen.

Meer naar het noorden zijn voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie aangegeven, zoals een zandstrand, wandelpaden en landschappelijke beplanting.

Door de beplanting worden de fabrieksgebouwen voor een groot deel aan het zicht onttrokken.

Het recreatieve medegebruik van de omgeving van Solvay is een unieke mogelijkheid voor de bewoners van de kern Olst om contact te maken met de IJsseloever. De naam "Olst, dorp aan de rivier" krijgt hierdoor meer inhoud.



Kaart 4 *Inrichtingsstudie van het bestemmingsplangebied en de directe omgeving*

2.5 Vergunningen voor watervrije ophoging

In het verleden zijn door de Rijkswaterstaat aan Solvay Pharmaceuticals en aan de Olster Asphalt Fabriek vergunningen verleend tot:

*“het behouden en tot het maken van een watervrije ophoging (....
.....) in het winterbed aan de rechteroever van de IJssel”.*



Kaart 5 *Tussen de Rijksstraatweg en de op de kaart aangegeven blauwe lijn ligt het gebied waarvoor een watervrije ophoging is vergund*

De meest recente vergunning is afgegeven in oktober 2004. Het huidige Solvay-bedrijfsterrein is daarmee hoogwatervrij vergund op basis van een Wbr-revisievergunning. Het overige terrein is vergund middels de vergunning aan Olasfa d.d augustus 1964.

2.6 Bodemverontreiniging Olasfaterrein

Sinds de jaren tachtig is het ten noorden van het Solvayterrein gelegen Olasfaterrein niet meer in gebruik. Dit terrein is ernstig verontreinigd. De aanwezige bodemverontreiniging lekt langzaam weg via de IJssel en de diepere ondergrond.

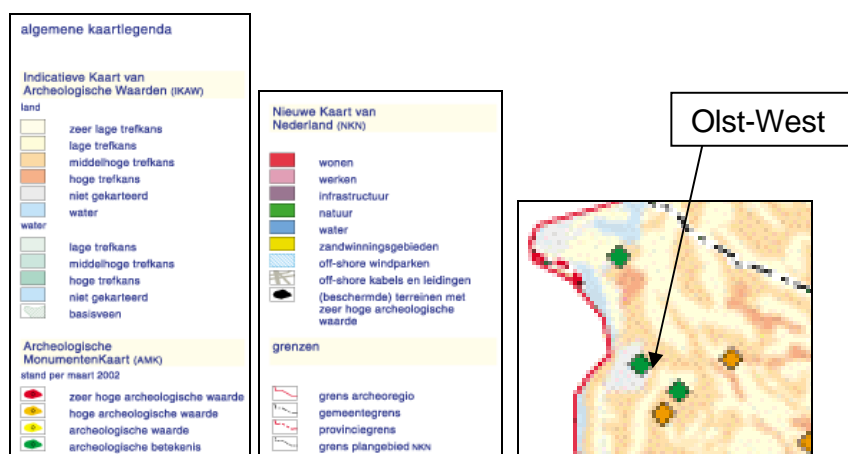
In de jaren '80 en '90 is een aantal deelsaneringen uitgevoerd. De bovengrondse gebouwen van de voormalige Olster Asphalt Fabriek zijn gesloopt en een deel van de vatenstort is verwijderd. Solvay heeft voor 30% bijgedragen in de kosten van deze bovengrondse sanering van het optieterrein.

Binnen de bestemmingsplanperiode zal de bodem van het gehele gebied worden gesaneerd. Naar verwachting zal dit zijn omstreeks 2008. Overleg hierover is gaande tussen de gemeente Olst-Wijhe, Provincie Overijssel, Rijkswaterstaat en ministerie van VROM.

2.7 Archeologisch onderzoek en cultuurhistorische waarden

Ten behoeve van het inrichtingsplan IJsseluitwaarden Olst, is door de Dienst Landelijk Gebied in 2002 een inventarisatie gedaan naar de archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied IJsseluitwaarden Olst. Het bestemmingsplan Olst-West 2005 valt geheel binnen dit onderzoeksgebied.

Uit archeologische vondsten blijkt dat in het plangebied menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden. Indien in gebieden met (middel)hoge trefkans, bodemingrepen dieper dan 40 cm onder het maaiveld onvermijdelijk zijn, wordt vervolgonderzoek aanbevolen.



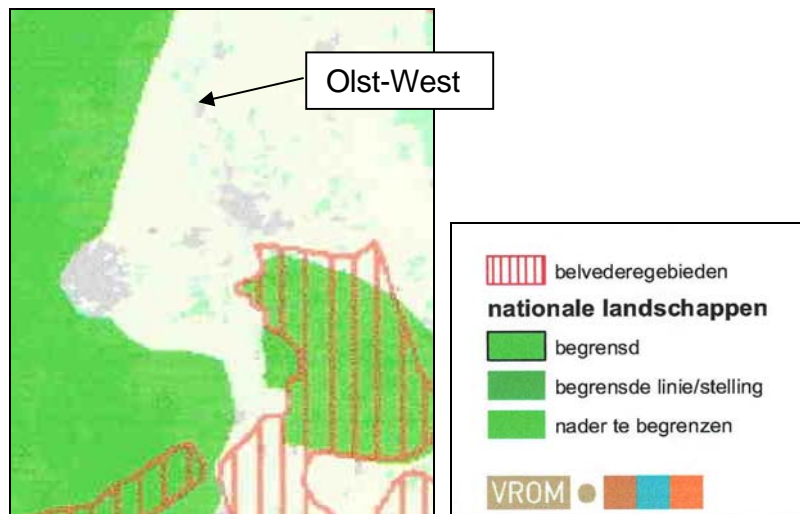
Kaart 6 De IKAW-kaart, (indicatieve kaart archeologische waarden) met daarop aangegeven de verwachtingswaarden met betrekking tot het archeologisch potentieel van het betreffende gebied.

De (lager gelegen) uiterwaarden hebben een lage kans op archeologische vondsten uit de perioden voor de Late Middeleeuwen. Dit betreft vooral gebieden met jonge rivierafzettingen (na circa 1000 AD).

Bij bodemingrepen dieper dan 120 cm onder het maaiveld wordt archeologisch onderzoek aanbevolen.

Gebieden die niet op de archeologische verwachtingskaart gekarteerd zijn, bestaan uit jonge rivierafzettingen en jonge rivierduinen met een lage archeologische verwachting.

Ten einde de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen zijn in de voorschriften (aanlegvergunning, artikel 5, IJsselover) de archeologische waarden als toetsingscriterium voor de aanlegvergunning opgenomen.



Kaart 7 Een uitsnede uit de kaart behorend bij de Nota Belvedere.

In het kader van de Nota Belvedere is ook de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen in het gebied onderzocht. In het plangebied bevindt zich één molen. De molen is karakteristiek voor Olst en is aangemerkt als monument. Op de plankaart wordt het gebouw ook als monument aangegeven. Middels de regelingen in de Monumentenwet is het object wettelijk beschermd.

2.8 (Milieu)vergunningen

Op de vestiging Olst van Solvay Pharmaceuticals zijn onder meer de volgende vergunningen van kracht:

wettelijk kader	betreft	datum / nummer	bevoegd gezag
Wm	Locatie Veerweg	17-02-2004, Wm 02-24	Gemeente Olst-Wijhe
Wvo	Lozing op de riolering	24-02-2004 B32411.mda	Waterschap Groot Salland
Wvo	Lozing op de IJssel	19-02-2004, ANKV 1908	Rijkswaterstaat

Voor de omgeving en in verband met het bestemmingsplan is de genoemde Wet milieubeheer (Wm) voor Solvay het meest relevant. In de vergunning worden beperkingen gesteld aan de mogelijke gevolgen voor het milieu. Dit betreft lucht, bodem, afvalstoffen, geluid, energie en externe veiligheid. In de volgende paragrafen wordt op basis van onderzoeksresultaten zoals deze zijn uitgevoerd in opdracht van Solvay, nader op deze aspecten ingegaan.

2.9 Luchtkwaliteit

De emissies naar de lucht bij Solvay kunnen afkomstig zijn van de stoom- en c.v.-ketels, de koelinstallaties, de productieafdelingen en van de luchtbehandelingssystemen. Voor de omgeving gaat het alleen om deze laatste twee bronnen; de ketels en koelinstallaties zijn gangbare bronnen waarvoor in Nederland algemene wettelijke regels gelden (waaraan Solvay voldoet) en die niet van merkbare invloed zullen zijn op de omgeving.

Voor wat betreft de productieafdelingen geldt dat een groot deel van de producten van Solvay worden vervaardigd uit poedervormige grondstoffen. Bij het wegen en mengen met deze stoffen kan dan ook stof vrijkomen. Door Solvay wordt daarom zoveel mogelijk bij de bron afgezogen en is een groot aantal afdichtingsmaatregelen getroffen. De afgezogen lucht wordt via filtersystemen met filters met een vangstrendement van 99,95% naar buiten gevoerd.

Bij de luchtbehandelingssystemen wordt de buitenlucht via filtersystemen de werkruimten ingeblazen. Afhankelijk van de gestelde eisen wordt de lucht verwarmd, gekoeld of bevochtigd. Een deel wordt via filtersystemen naar buiten gevoerd, de rest wordt samen met verse lucht weer via de filtersystemen de ruimte in geblazen (recirculatie). De kwaliteit van de lucht in de werkruimten voldoet aan de eisen voor medewerkers op de werkplek. In de vergunning is voorgescreven dat de lucht die naar buiten wordt afgevoerd eveneens aan deze eisen moet voldoen. In de omgeving zal dan door de vergaande natuurlijke verdunning van de lucht de concentratie nog vele malen lager zijn, c.q. nihil. Deze benadering is beoordeeld en goedgekeurd in het advies dat de GGD Regio IJssel-Vecht heeft uitgebracht in het kader van de verleende vergunning.

2.10 Bodem

In de afgelopen jaren is systematisch de kwaliteit van de bodem bepaald. Uit de resultaten wordt geconcludeerd dat het bedrijfsterrein als schoon te beschouwen is en invloed op de omgeving niet aan de orde is. Om te zorgen dat deze situatie ook zo blijft, wordt door het bedrijf veel aandacht besteed aan het voorkomen van bodemverontreiniging, zowel op grond van het bedrijfsinterne milieuzorgsysteem als op grond van de voorschriften in de vergunning en algemene wettelijke verplichtingen.

2.11 Geluid

De huidige geluidbelasting als gevolg van Solvay Pharmaceuticals is vastgelegd in de milieuvergunning van 2004. Als gevolg van onder andere de voorziene verplaatsing van de parkeerplaats en de gewijzigde toegangsweg zal de geluidbelasting in de toekomst kunnen wijzigen. Aan de zuidzijde van de inrichting zal sprake zijn van een geringe afname van de geluidbelasting. Aan de noordzijde zal de geluidbelasting enigszins toenemen. Ten opzichte van de huidige

vergunde waarden zal evenwel geen sprake zijn van significante verschillen. Toe- dan wel afnamen van de geluidbelasting beperken zich tot maximaal 1 à 2 dB(A).

Ook in de toekomstige situatie zal in de diverse vergunningcontroleposities sprake zijn van een in relatie tot de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening als inpasbaar aan te merken situatie. Dit laatste geldt eveneens voor de appartementen in de nabijheid van de rotonde, die thans nog niet in de vergunning van Solvay zijn opgenomen.

2.12 Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid is in het kader van de in 2.8 genoemde milieuvergunning nagegaan welke gevaarlijke bronnen aanwezig zijn en wat de kans is dat daar wat mee zou gebeuren. Bij Solvay Pharmaceuticals aan de Veerweg is slechts een beperkte hoeveelheid stoffen opslagen. Voor het opslaan van grond- en hulpstoffen heeft Solvay een speciaal magazijn ingericht op De Meente. Door ingenieurs/adviesbureau SAVE uit Apeldoorn is een gevarenanalyse uitgevoerd, waarbij de nadruk lag op de mogelijke gevaren voor omwonenden. Uit de analyse blijkt dat er geen risicocontour voor de omgeving aanwezig is. Het aspect externe veiligheid in relatie tot Solvay heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplangebied.

2.13 Wegverkeerslawaai

Bestaande woningen Op basis van dit plan kunnen geen nieuwe woningen of geluidsgevoelige voorzieningen worden gebouwd.

De bestaande woning en de bestaande bedrijfswoning op respectievelijk Rijksstraatweg 33 en 45 kunnen blijven bestaan en zijn positief bestemd. Deze woningen kunnen eventueel worden verbouwd of herbouwd mits de huidige afstand tot de Rijksstraatweg niet wordt verkleind.

Rotonde Ter plaatse van de aansluiting van De Meente op de Rijksstraatweg is een rotonde geprojecteerd. Op deze rotonde wordt ook de nieuw aan te leggen noordelijke ontsluiting van het Solvayterrein aangesloten.

Door bureau Peutz is onderzoek gedaan naar de akoestische gevolgen van de mogelijke aanleg van een rotonde op de Rijksstraatweg. In rapportnummer F 15322-14, d.d. 4 april 2005 worden de resultaten daarvan weergegeven.

In dit rapport wordt de volgende conclusie getrokken:

“Vergelijking van de resultaten toont dat in de situatie met rotonde sprake is van een marginaal hogere geluidsbelasting dan in de

situatie met voorrangskruising. Ten opzichte van de kruising wordt ter plaatse van het appartementengebouw een 0,1 à 0,2 dB(A) hogere waarden berekend. Bij de woningen gelegen op grotere afstand van de kruising is geen sprake van een verschil in geluidsbelasting.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de voornoemde marginale verschillen in geluidbelasting als niet waarneembaar en daarmee als akoestisch volstrekt verwaarloosbaar kunnen worden aangemerkt.

Concluderend kan gesteld worden dat de aanleg van een rotonde ten opzichte van de huidige situatie met een voorrangskruising, niet zal leiden tot een relevante wijziging van de geluidbelasting ter plaatse van de nabij gelegen woningen.”

2.14 Openbaar vervoer

Door de kern van Olst rijdt een lijnbus Deventer – Zwolle v.v. Deze heeft een halte aan de Rijksstraatweg, gelegen binnen het plangebied. De kern Olst is eveneens voorzien van een NS-station. Het station ligt op loopafstand van de hoofdingang van Solvay. Het plangebied is dus goed ontsloten middels openbaar vervoer. Hiervoor hoeven geen nadere maatregelen te worden genomen.

2.15 Flora- en Faunaonderzoek

Door Bureau Waardenburg b.v., Adviseurs voor ecologie & milieu is in september 2004 een quick-scan in het kader van de Flora- en Faunawet uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwoord in een Rapport met nummer 04-224, d.d 3 november 2004.

Uit het rapport kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ingrepen geen negatieve effecten zullen hebben op de duurzame instandhouding van planten, zoogdieren en amfibieën. Wel zal, volgens het rapport, ontheffing nodig zijn ex artikel 75 van de Flora en faunawet voor de volgende soorten: Gewone vogelmelk, mol, egel, gewone bosspitsmuis, tweekleurige bosspitsmuis, huisspitsmuis, aardmuis, bosmuis, dwergmuis, woelrat, veldmuis, haas, konijn, vos, hermelijn, wezel, bunzing, gewone pad, kleine watersalamander, (middelste) groene kikker en bruine kikker. Inmiddels is op 23 februari 2005 het Wijzigingsbesluit AmvB Artikel 75 van kracht geworden. Dit wijzigingsbesluit houdt in dat voor algemeen in Nederland voorkomende soorten op voorhand een vrijstelling geldt. De in het plangebied voorkomende en aangetroffen soorten behoren alle tot de algemeen in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Een ontheffing hoeft derhalve niet te worden aangevraagd.

Voorts worden in dit rapport de volgende aanbevelingen gedaan:

“Het verdient aanbeveling om bij de herinrichting van het terrein aan te sluiten op de bestaande landschaps- en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied. De in het inrichtingsplan voorgestelde singels, hagen en bosjes creëren opnieuw leefgebied voor diverse beschermde dier- en plantensoorten.

Indien de recreatiehaven gerealiseerd wordt, wordt aanbevolen deze iets verder naar het noorden door te trekken en met een geleidelijke helling te laten oplopen tot het huidige maaiveld. Op deze wijze ontstaat een aangetakte streng waarin zich afhankelijk van de stand van de rivier pioniersvegetaties kunnen ontwikkelen. Behalve enkele bijzondere plantensoorten en plantengemeenschappen kan zo'n streng gebruikt worden door vissen om in te paaien en door diersoorten als de rugstreeppad.

Het wordt aanbevolen om door middel van maaibeheer stroomdal-graslandvegetatie tot ontwikkeling te brengen in de grassdelen van het plangebied. Deze vegetatie is niet alleen botanisch bijzonder maar oogt ook mooi, vanwege de vele bloeiende planten die er deel van uit maken.

Op basis van de Flora- en faunawet mogen (broed)vogels in beginsel niet worden verontrust, gevangen, of gedood en mogen nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen niet worden vernield. Door het verwijderen van kruidenvegetatie, struiken en bomen en bij werkzaamheden aan slootoevers in het plangebied kan verstoring van broedvogels optreden. Alle werkzaamheden die betrekking hebben op het verwijderen van vegetatie zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Dat geldt ook voor grondverzet, daarbij moet rekening worden gehouden met grondbroeders. Het broedseizoen verschilt per soort, maar loopt ongeveer van half maart tot half augustus.

Om het onbedoeld doden van foeragerende egels te voorkomen wordt aanbevolen om het terrein voor het grootschalig verwijderen van de ruige begroeiing te controleren op eventueel aanwezige egels. Indien deze dieren worden aangetroffen, kunnen ze worden verplaatst naar een geschikt biotoop in de nabije omgeving.

Het verdient aanbeveling om werkzaamheden gefaseerd uit te voeren ten behoeve van kleine zoogdieren zoals muizen. Dit houdt in dat eerst de aanwezige vegetatie zo kort mogelijk wordt gemaaid, alvorens in een later stadium met grondverzet te beginnen. Het hierdoor eerst minder geschikt gemaakte leefgebied kan dan tijdig door aanwezige zoogdieren worden verlaten. Tevens zullen tijdens het grondverzet nog aanwezige exemplaren bij gebrek aan dekking eerder verjaagd worden. Bij het verwijderen van vegetatie en bij grondverzet is het verstandig om van het midden van het plangebied

naar de rand te werken. Dieren kunnen dan het gemakkelijkst een goed heenkomen zoeken”.

De conclusies en aanbevelingen zullen bij ontwikkeling van het gebied worden opgevolgd.

2.16 Vogelrichtlijn

Een deel van het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van een vogelrichtlijngebied. Naar aanleiding daarvan is door Bureau Waardenburg b.v., Adviseurs voor ecologie & milieu in september 2004, ten behoeve van het bestemmingsplan voor het Solvayterrein en aangrenzende terreinen een “passende beoordeling Vogelrichtlijn” opgesteld.

In Rapportnummer 04-233, d.d. 29 september 2004, worden de volgende conclusies getrokken:

“De veranderingen in landschap en gebruik binnen het plangebied hebben waarschijnlijk een beperkt effect op de vogelbevolking. Enkele broedvogelsoorten, die voorkomen in struweel en ruigte – zoals in de huidige situatie voorkomend op het voormalige Olasfaterrein – zullen in aantal afnemen of verdwijnen. Dit betreft soorten zonder beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn. Het voorkomen en de aantalsontwikkeling van andere broedvogelsoorten en van niet broedende vogelsoorten zullen naar verwachting niet noemenswaardig anders zijn dan na autonome ontwikkeling van het gebied.

Onder de niet broedende vogels komen waarschijnlijk 5 soorten voor die in de aanwijzing zijn genoemd. Dit betreft één kwalificerende soort, de meerkoet, en vier begrenzendende soorten, namelijk fuut, aalscholver, wilde eend en kuifeend. De aantallen van deze soorten zijn laag, en het aandeel in de aantallen van het Vogelrichtlijngebied als geheel is geringer dan 1%.

De conclusie luidt derhalve dat geen significante effecten worden verwacht op de soorten die zijn opgenomen in de aanwijzing van de IJssel als Vogelrichtlijngebied.

Ten aanzien van verschillende inrichtingsaspecten kan het volgende geconcludeerd worden.

Fabrieksterrein Solvay: de wijzigingen op het fabrieksterrein en de aangrenzende parkeerplaats gaan gepaard met uitbreiding van de geluidsbelasting in westelijke richting over de IJssel en in noordelijke richting over aangrenzend grasland. In samenhang met de geluidsbelasting van de Rijksweg is alleen sprake van een verhoging van de geluidsbelasting op de IJssel. Het additionele effect hiervan is naar verwachting minimaal, gezien het beperkte voorkomen van vogels in deze uitbreidingszone.

Boschages: de aanplant van meidoornhagen in het uiterwaarden grasland maakt het deelterrein ongeschikt voor groepen vogels die

foerageren in open grasland. Aangezien deze soorten in de huidige situatie nagenoeg of geheel ontbreken is het effect minimaal. Daarnaast kan de aanplant het verlies aan leefgebied voor zangvogels van kleinschalige bosschages als gevolg van sanering van het voormalige Olasfaterrein compenseren.

Recreatieplas: het aanleggen van een recreatieplas betekent verlies aan uiterwaardengrasland. Het effect op vogels hiervan is minimaal, aangezien het grasland niet door noemswaardige aantallen vogels wordt benut.

Recreatie: de recreatieve voorzieningen, te weten passantenhaven, voetpad, fietspad, aanlegsteiger, strandjes en dagkampeerplaats, zullen leiden tot een hogere recreatiedruk op het terrein. De additionele versturende werking ten opzichte van de huidige situatie zal echter beperkt zijn, omdat in de huidige situatie reeds een aanzienlijk verstoringdruk optreedt op het uiterwaardengrasland en het aangrenzende deel van de IJssel door wandelaars over onverharde paden”.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorziene ontwikkelingen geen significante uitwerking zullen hebben op de betekenis van het plangebied als vogelrichtlijngebied. Omdat bij de ontwikkeling van het plangebied uitdrukkelijk rekening zal worden gehouden met de voorkomende vogelsoorten en de effecten op het plangebied niet significant zijn, is geen ontheffingsaanvraag nodig voor de geplande activiteiten in het plangebied.

2.17 Watertoets

De afvoer van water in het plangebied geschiedt via het riool. Regenwater wordt afgevoerd naar de IJssel. Vervuild water wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering van Olst. Hiertoe zijn de in paragraaf 2.8 genoemde lozingsvergunningen afgegeven. De lozingen zijn niet van invloed op het gebied rondom Solvay. Ook vindt er geen grondwateronttrekking plaats.

Ten aanzien van de lozing van vuilwater op de riolering en hemelwater op de IJssel is overleg gevoerd met Rijkswaterstaat en met Waterschap Groot Salland.

Door beide instanties zijn aan Solvay Pharmaceuticals de benodigde vergunningen verleend. Zie ook paragraaf 2.8, (Milieu)vergunningen.

Bij de uitvoering van het plan zal zowel door de gemeente als door Solvay vervolgoeverleg worden gevoerd met beide bovengenoemde instanties.

Bij verdere uitwerking van de inrichtingsplannen zal rekening

worden gehouden met de Wet beheer rijkswaterstaatwerken en met de regels van de Keur van het Waterschap.

In de voorschriften van het bestemmingsplan is de verplichting tot het aanvragen van een aanlegvergunning opgenomen. Er wordt voorgeschreven dat, voordat tot afgifte van de aanlegvergunning wordt overgegaan, overleg met het bevoegde waterstaatsgezag moet plaatsvinden.

3 BELEID VAN HET RIJK, DE PROVINCIE EN DE GEMEENTE

3.1 RIJKSBELEID BELEIDSLIJN RUIMTE VOOR DE RIVIER

In het kader van het Rijksbeleid is de d.d 2 augustus 2004, notitie "nee, tenzij" opgesteld. Hierin wordt zorgvuldig afgewogen of de voorgestane plannen passen binnen het Rijksbeleid. Deze notitie wordt hierna weergegeven.

Per onderdeel is – binnen een kader - aangegeven op welke wijze de gemeente Olst-Wijhe en / of Solvay voldoen aan de in de Beleidslijn gestelde voorwaarden.

3.1.1 De beleidslijn "Ruimte voor de Rivier"

De hoge waterstanden in 1993 en 1995 in de Maas, Rijn en zijrivieren, waaronder de IJssel, vormen de directe aanleiding van de beleidslijn "Ruimte voor de Rivier".

De doelstelling van de beleidslijn is meer ruimte voor de rivier, de duurzame bescherming van mens en dier tegen overstroming en het beperken van materiële en immateriële schade.

De beleidslijn vormt het toetsingskader om te beoordelen of activiteiten dan wel ingrepen plaats kunnen vinden in het winterbed en zo ja, onder welke voorwaarden.

De werking van de beleidslijn kan als volgt in drie stappen worden samengevat:

1. nagaan of de voorgenomen activiteit binnen de toepassings sfeer van de beleidslijn valt;
2. uitwerking: toepassing van het afwegingskader;
3. voorwaarden: het voldoen van de activiteit aan enkele voorwaarden.

Stap 1: Is de beleidslijn van toepassing?

De volgende ingrepen, in het winterbed van de IJssel, moeten aan de beleidslijn worden getoetst:

- ingrepen die zouden kunnen leiden tot waterstandverhogingen in de huidige situatie en/of
- ingrepen die zouden kunnen leiden tot een feitelijke belemmering voor de toekomstige vergroting van de afvoercapaciteit en/of
- ingrepen die zouden kunnen leiden tot potentiële schade bij hoogwater.

Solvay ligt in het winterbed van de IJssel. De beleidslijn is daarom

van toepassing.

Zoals in paragraaf 2.5 is aangegeven, ligt het terrein waarop de gebouwen van Solvay staan (en in de toekomst zijn geprojecteerd), alsmede het gehele Olasfaterrein, binnen het gebied waarvoor een watervrije ophoging is vergund.

Op de inrichtingsschets, kaart 5 (zie blz11.), is te zien dat het grootste gedeelte van het Olasfaterrein, na sanering, landschappelijk wordt ingevuld, dus wordt "teruggegeven aan de rivier". Voor dit gedeelte kan de watervrije vergunning worden teruggenomen.

Van een waterstandverhogende ingreep is dus geen sprake, er kan mogelijk gesproken worden van een waterstandverlagende ingreep. Bovendien wordt, nadat aan de noordzijde van Solvay nieuwe parkeerplaatsen zijn aangelegd, de oude parkeerplaats ontmanteld en afgegraven tot de oorspronkelijke hoogte. Ook hierdoor krijgt de rivier meer ruimte.

Genoemde ingrepen verminderen de kans op schade, met name aan geparkeerde auto's, bij hoog water. Bovendien wordt daardoor de overlast voor omwonenden, van auto's die bij hoog water elders worden geparkeerd, weggenomen.

Stap 2: Toepassing van het afwegingskader

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen riviergebonden en niet-riviergebonden activiteiten. Voor een aantal riviergebonden activiteiten geldt een "ja, mits" regime.

Alle overige activiteiten – waaronder Solvay - zijn niet-riviergebonden en vallen onder het "nee, tenzij" regime.

In het recente verleden is Solvay reeds met 10% uitgebreid. Solvay wil naar een eindsituatie van 16.000 m². Voor (16.000 – 12.500 =) 3.500 m² moet dus worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden die gelden voor het beginsel "nee, tenzij".

Dit betekent dat deze uitbreiding in principe niet is toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat aan de volgende drie criteria kan worden voldaan:

1. er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang én
2. de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het winterbed gerealiseerd kan worden én
3. de activiteit vormt op de locatie geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoercapaciteit te vergroten.

Ad 1. Zwaarwegend maatschappelijk belang.

Uit het bedrijfsplan van Solvay Pharmaceuticals (d.d. 2 april 2004) komt helder naar voren dat indien (verdere) investeringen in de ontwikkeling van de locatie aan de Veerweg niet zouden worden gedaan, met name de steriele productie daarvan ernstige hinder zou gaan ondervinden. Omdat de griepspuitproductie een enorm groei-potentieel heeft en de tablettenproductie voor het grootste deel naar Frankrijk gaat, zal de inzetbaarheid van de productievestiging Olst enorme schade ondervinden van het uitblijven van de investering.

Sterker nog, als niet kan worden uitgebreid en de huidige productielijnen moeten worden overgebracht naar andere fabrieken zal de werkgelegenheid daarmee voor Nederland, en in het bijzonder voor Olst, verloren gaan.

In het bedrijfsplan van Solvay Pharmaceuticals, vestiging Olst, versie 2 april 2004, blad 3, staat in het hoofdstuk "Uitstel, afstel of andere investeringen" het volgende te lezen:

Uitstel, afstel of andere investeringen

Solvay beoogt voor de vestiging Olst continuering en voorziet voor de nabije toekomst een niveau van circa € 5 tot 8 miljoen aan jaarlijkse kapitaalinvesteringen. De laatste jaren is zeer fors geïnvesteerd op de Veerweg, o.a. in een volledig nieuw productiegebouw en machines voor de afvulling van lactulose en in nieuwe technologisch hoogwaardige afvul- en verpaklijnen voor de griepsputen. Het investeringsniveau (inclusief verbouwingen) is in deze jaren ca. € 13 - 15 mln. per jaar geweest.

Indien (verdere) investeringen in de ontwikkeling van de locatie Veerweg niet zouden worden gedaan, dan impliceert dit dat met name de steriele productie ernstige hinder gaat ondervinden, omdat het gebouw OAK dan onvoldoende ruimte biedt. Aangezien de griepsputproductie een enorm groeipotentieel heeft, en het grootste deel van de tablettenproductie naar Frankrijk gaat, zal de inzetbaarheid van de productievestiging Olst in concernverband ernstige schade ondervinden. Solvay beschikt zoals gezegd naast Olst over drie andere productiefabrieken voor farmaceutische eindproducten. Gelet op de hoge vervangingswaarde van de vaste activa in Olst (€ 115 miljoen) ligt het voor de hand dat in geval van productieverplaatsing geen compleet nieuwe fabriek in Nederland zal worden gerealiseerd, maar dat de huidige productielijnen vanuit Olst worden overgebracht naar de andere bestaande fabrieken. De werkgelegenheid zou daarmee voor Nederland verloren gaan.

Daarnaast is binnen de gemeente Olst-Wijhe onvoldoende uitgeefbaar industrieterrein om een concentratie van activiteiten tot stand te brengen. Elke concentratie (anders dan aan de Veerweg) zal derhalve zeker leiden tot bedrijfsverplaatsing naar elders en verlies van Solvay voor de gemeente Olst-Wijhe of zelfs buiten Nederland.

NB In paragraaf 3.3.2 wordt een overzicht gegeven van beschikbare bedrijventerreinen in de gemeente Olst-Wijhe en van de mogelijke uitbreidingen daarvan.

Ad 1. Zwaarwegend maatschappelijk belang (vervolg).

In het beleidsprogramma van de gemeente Olst-Wijhe wordt de ontwikkeling van werkgelegenheid van belang geacht in relatie tot de ontwikkelingen in de landbouw en tot leefbaarheid in de gemeente. Dit blijkt onder meer uit de volgende citaten:

- Ontwikkelingen in de landbouw, met name bedrijfssluitingen en verlies aan werkgelegenheid vragen om een beleid dat is gericht op het vasthouden van bestaande en het creëren van aanvullende c.q. vervangende werkgelegenheid.
- Zoals in vele plattelandsgemeenten speelt ook in Olst-Wijhe de problematiek van het behoud van draagvlak voor allerlei maatschappelijke voorzieningen die rechtstreeks van invloed zijn op de leefbaarheid. Werkgelegenheid is van direct belang voor het behoud van deze voorzieningen.

Uit het Statistisch Onderzoek 2003 van de Regio Stedendriehoek blijkt dat het werkloosheidspercentage in Olst een stijging vertoont. Ook het aantal ingeschreven werkzoekenden (duur inschrijving < 1 jaar) neemt toe. Oorzaken hiervoor zijn onder meer de recente sluiting van varkensslachterij Dumeco en van Sturko-Meat, de werkgelegenheidsproblemen bij Meester Stegeman en het teruglopen van de werkgelegenheid in de landbouw.

Omdat uitbreiding van werkgelegenheid moeilijk is te realiseren moet de werkgelegenheid van Solvay worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Het economische beleid van de gemeente Olst-Wijhe voorziet eveneens in versterking van de recreatieve sector, met name in relatie tot de IJssel. In dit verband kan worden genoemd:

- Vergroting van de natuurbeleving via wandel- en fietspaden, rustplekken en struinnatuur (natuurgerichte recreatie).
- Het aanleggen van locale ommetjes (wandel- en fietspaden).
- Het verbeteren en aantrekkelijker maken van bestaande routes (fietspaden volgens het provinciale fietspadenplan).
- Uitbreiding van hengelsportmogelijkheden (ook voor minder validen).
- Het aanleggen van afmeerplekken voor de recreatievaart op de IJssel (passantenhaven).

De gemeente ziet goede kansen voor herontwikkeling van het Olasfaterrein, waarbij een deel kan worden bestemd voor Solvay en een ander deel een landschappelijke, natuurlijke en recreatieve functie krijgt.

Uitvoering van de plannen van Solvay zullen een sterke impuls geven aan de herontwikkeling van dit deel van de uiterwaarden. Daardoor zal tevens de recreatieve sector worden versterkt. Dit is, naast het behoud van de werkgelegenheid van Solvay, ook van economisch belang voor de gemeente Olst-Wijhe.

In paragraaf 2.2 is aangegeven dat, op basis van het bestemmingsplan Olst-West, in het winterbed van de IJssel ongeveer 31.500 m² kan worden bebouwd.

In het bedrijfsplan van Solvay staat dat Solvay naar een eindsituatie wil van 16.000 m² aan bebouwd oppervlak.

De gemeente Olst-Wijhe wil, ten behoeve van het “Ruimte voor de rivier beleid”, de extra ruimte aan bouwmogelijkheden die geboden wordt in het vigerende bestemmingsplan Olst-West, namelijk $31.500 - 16.000 = 15.500 \text{ m}^2$, terugnemen.

Ad 2. Niet buiten het winterbed.

Zoals op kaart 4 is te zien beslaat Solvay in de uiteindelijke omvang, inclusief de parkeerplaats, een oppervlakte van ca 5 ha. Binnen de gemeente Olst-Wijhe is deze ruimte niet voorhanden in een rechts-geldig en uitgeefbaar bestemmingsplan. In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Bovendien vraagt het gemeentebestuur zich af of verplaatsing van Solvay maatschappelijk gezien wel verantwoord is vanwege de hoge kosten en het risico van verlies van de totale werkgelegenheid die Solvay te bieden heeft.

Zoals in paragraaf “Ad 1. Zwaarwegend maatschappelijk belang”, ***Uitstel, afstel of andere investeringen***, is aangegeven zal, als de huidige productielijn moet worden overgebracht naar elders, het bedrijf worden overgeplaatst naar buiten Nederland. De werkgelegenheid voor Nederland en in het bijzonder voor Olst zal daarmee verloren gaan.

Ad 3. De activiteit op de locatie vormt geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoercapaciteit te vergroten.

Op de inrichtingsschets, kaart 4, is te zien dat het grootste gedeelte van het Olasfaterrein wordt “teruggegeven aan de rivier”. Een groot deel van het gebied waarvoor een watervrije ophoging is vergund, kan na bodemsanering op een veel lager niveau (maaiveld) worden opgeleverd.

Bovendien wordt het huidige parkeerterrein, gelegen langs de IJssel ten westen van Solvay, ontmanteld en afgegraven tot de oorspronkelijke hoogte. Voor dit parkeerterrein is vergunning verleend voor ophoging tot op de huidige hoogte.

Door deze maatregelen krijgt de rivier ter hoogte van het plangebied meer ruimte, waardoor de toekomstige afvoercapaciteit wordt vergroot.

Opgemerkt kan worden dat uit oriënterend onderzoek is gebleken dat indien het gehele terrein (Veerweg met bebouwing plus Solvay, plus huidige parkeerterrein, plus Olasfa) weer beschikbaar zou komen voor de rivier, de waterstand ter plaatse 2,5 cm zou dalen. Zie ook bijlage B 1.1, Verslag 8 april 2004, VROM.

Stap 3: Voorwaarden

Indien aan de drie criteria van het “nee-tenzij” afwegingskader wordt

voldaan, moet de activiteit ook aan de volgende aanvullende voorwaarden voldoen:

- de situering en de uitvoering van de ingreep dienen zodanig te zijn dat de waterstandverhoging en de belemmering voor de toekomstige verlaging, zo beperkt mogelijk blijven, én
- sprake is van duurzame compensatie van resterende waterstandverhogende effecten, én
- een beschermingsniveau wordt gehanteerd van 1 : 1.250.

Vergroting toekomstige afvoercapaciteit.

In de riviermodellen van Rijkswaterstaat is het gebied (van Solvay en Olsfa) als watervrij gemodelleerd. De hierbinnen geprojecteerde uitbreiding van de gebouwen van Solvay heeft dus feitelijk geen invloed op de waterstandsberekeningen.

Het - na sanering - verlagen van een deel van het Olsfaterrein, en het afgraven van het huidige parkeerterrein langs de IJssel, kunnen mogelijk waterstandverlagend werken.

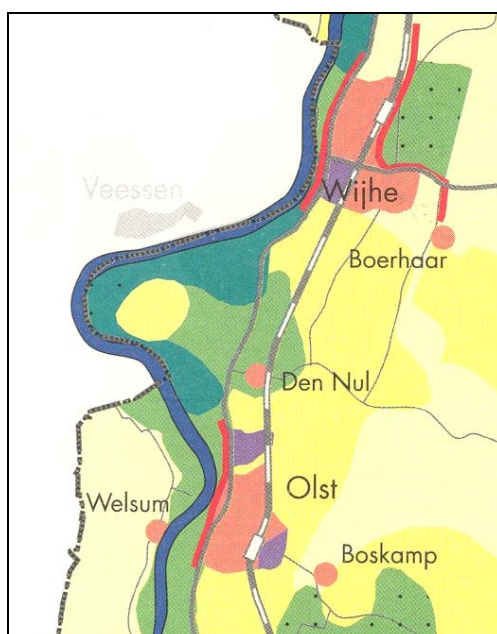
Verwacht mag worden dat door het graven van nevengeulen, nabij het plangebied, de afvoercapaciteit van de IJssel ter plaatse zal worden vergroot.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 STREEKPLAN OVERIJSSSEL 2000+

In het Streekplan wordt aangegeven dat de ruimtelijke ontwikkeling van de kern Olst aan de westzijde wordt bepaald door de aanwezigheid van de IJssel. De uiterwaarden van de IJssel maken deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Verdere bebouwing in de uiterwaarden wordt vanuit het oogpunt van natuur en landschap en om waterstaatkundige redenen niet wenselijk geacht. In het streekplan Overijssel 2000+ is daarom ter plekke van het plangebied een belemmeringlijn aan gegeven. Zie kaart 8.



Kaart 8 *Gedeelte uit de plankaart van het Streekplan Overijssel 2000+*

Zoals in paragraaf 3.1.1 is aangegeven worden in dit bestemmingsplan de bouw mogelijkheden in de uiterwaarden fors teruggenomen in vergelijking tot het bestemmingsplan Olst-West, zoals dat is vastgesteld in 1990. Dit plan volgt daarmee het in het Streekplan Overijssel 2000+ genoemde uitgangspunt.

3.2.2 Circulaire: Ruimtelijke vertaling van de Beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier'

Op provinciaal niveau is een circulaire opgesteld met betrekking tot de beleidslijn "Ruimte voor de Rivier". Deze circulaire is een ruimtelijke vertaling van het Rijksbeleid. In paragraaf 3.1.1 is reeds uitvoerig ingegaan op deze beleidslijn.

3.2.3 IJsseluiterwaarden Olst

In juni 2004 heeft de Dienst Landelijk Gebied een publicatie gepresenteerd genaamd: Ontwerp inrichtingsplan IJsseluiterwaarden Olst. In dit plan worden de recreatieve ontwikkelingen in de uiterwaarden beschreven zoals deze door Dienst Landelijk Gebied worden voorgestaan in de uiterwaarden van Olst.

In dit bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht op de ontwikkelingen zoals deze worden voorgestaan door Dienst Landelijk Gebied. Zo is in de studieschets voorzien in een doorlopend fietspad en een landschappelijke eenheid met het ten noorden van het plangebied gelegen terrein.

Door het uitgraven van delen van de uiterwaarden ten Noorden van Solvay, zie kaart 4 op blz. 10, én de eventuele aanleg van een passantenhaven krijgt de rivier de IJssel binnen het plangebied meer ruimte. Daarmee voldoet het plan aan de belangrijkste doelstelling van de beleidslijn "Ruimte voor de Rivier" zoals omschreven in paragraaf 3.1.1.

Het bestemmingsplan ligt binnen de grenzen van het inrichtingsplan zoals dit door Dienst Landelijk Gebied in bovengenoemde publicatie is gepresenteerd en past dan ook in de daarin geschetste ontwikkelingen voor wat betreft recreatie, natuur- en landschapsontwikkeling.

3.2.4 Reconstructieplan

Op 15 september 2004 hebben Provinciale Staten van Overijssel het reconstructieplan Salland-Twente vastgesteld. Het plan is - na goedkeuring - in werking getreden op 4 november 2004.

Voor wat betreft de beleidsuitgangspunten van de Reconstructie en de reconstructiezonering kan het volgende worden opgemerkt.

De bestemming bedrijfsdoeleinden valt niet binnen de reconstructiezonering. Het gebied is aangeduid als stedelijk gebied. Omdat de reconstructie ook inhoudelijk betrekking heeft op de beleidslijn Ruimte voor de Rivier wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.1.1.

In het reconstructieplan is één van de ambities het bevorderen van de recreatie en het toerisme. Binnen dit kader is het gebied ten noorden van Solvay aangewezen als zoeklocatie voor de ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatie. Binnen dit bestemmingsplan is de bestemming IJsseloever opgenomen, teneinde de ontwikkeling van een aantal recreatieve voorzieningen mogelijk te maken. Binnen de reconstructiezonering is dit recreatiegebied met als mogelijke invulling een recreatieplas, vismogelijkheden en een passantenhaven, de aanduiding als Verwevingsgebied. Hierbinnen moet een nadere afweging plaatsvinden omtrent de vraag of de bestemmingsplanre-

geling dan wel de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plan zich verhouden met de (andere) functies in de directe omgeving. Andere functies betreffen hier agrarische gronden, woonhuizen, een waterzuivering en Solvay Pharmaceuticals.

Woonhuizen en agrarische gronden vormen in het geheel geen probleem voor de geplande recreatieve voorzieningen. De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf Solvay zijn gesitueerd aan de noordzijde van het bestaande bedrijf. Aangezien geluidsgevoelige objecten (woningen) dicht bij de geplande uitbreiding zijn gesitueerd is de verwachting dat de verblijfsrecreatie in de vorm van een jachthaven met de daarbij horende faciliteiten geen beperkende factor is of zal zijn wat betreft milieuwetgeving.

Voor de waterzuivering is in 2004 een nieuwe vergunning verleend. Uitgaande van de geluidsvoorschriften kan worden vastgesteld dat de uitsluitend toegestane dagrecreatieve voorzieningen gepland zijn buiten de 50 meterzone van het bedrijf. Beperkende factor zou in algemene zin de verblijfsrecreatie kunnen zijn, deze is op een beduidend grotere afstand (meer dan 200 meter) gesitueerd. Vastgesteld kan worden dat door realisering van het bestemmingsplan Olst-West het ontstaan van milieuknopen (vervlochten milieuproblemen) niet is te verwachten.

De verwachting is dat realisering van de recreatieve voorzieningen een bijdrage levert aan de beleidsdoelen uit de Reconstructie. Het gaat met name om versterking van de sociale en economische vitaliteit. Belangrijk hierbij om te noemen zijn de versterking van de verblijfs- en dagrecreatie en verhoging van de belevingswaarde en toegankelijkheid van de natuur. Ook is de verwachting dat realisering een bijdrage zal leveren aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

Binnen de reconstructie is een streefbeeld aangegeven voor 2015. Binnen dit beeld is voor het gebied van het bestemmingsplan als hoofdaccent aangegeven natuur en water, met een nevenaccent van landschap en cultuurhistorie en recreatie en toerisme. Vastgesteld kan worden dat het nevenaccent recreatie en toerisme de beide hoofdaccenten zal ondersteunen en stimuleren.

Op basis van het voorgaande kan worden vastgesteld dat de bestemmingsplanregeling en de ontwikkelingsruimte binnen het bestemmingsplan Olst-West zich goed verhoudt met de beleidsuitgangspunten van het reconstructieplan en geen inbreuk pleegt op de kernkwaliteiten van het gebied, waarbij thema's als rust, ruimte, wonen en gepaste bedrijvigheid centraal staan.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Inleiding

In paragraaf 3.1 is, in relatie tot de uitbreiding van Solvay, het beleidsprogramma van de gemeente Olst-Wijhe ten aanzien van onder meer de werkgelegenheid en de leefbaarheid van de gemeente toegelicht.

In het voorafgaande is tevens aangegeven dat Solvay, in de uiteindelijke omvang en inclusief de benodigde parkeergelegenheid, een aanéengesloten oppervlakte nodig heeft van ca. 5 ha.

In dit hoofdstuk wordt in de paragrafen 3.3.2, 3.3.3 en 3.3.4 nagegaan of het mogelijk is om Solvay te verplaatsen naar een locatie buiten de uiterwaarden, binnen de gemeente Olst-Wijhe.

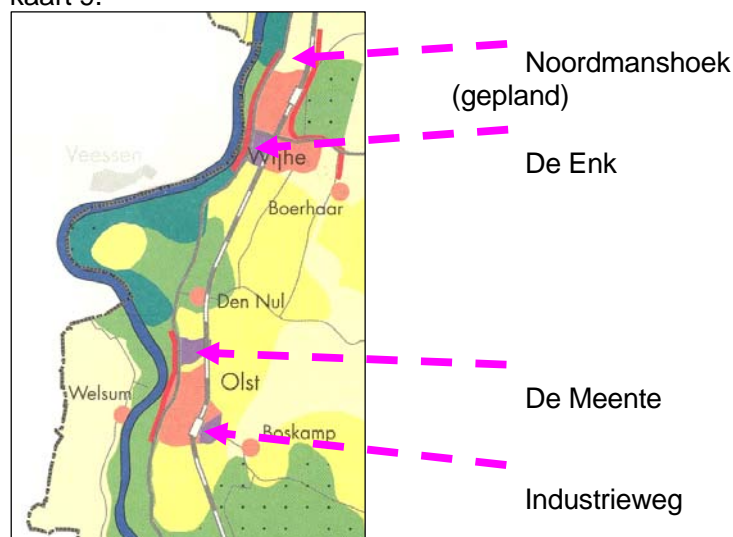
In paragraaf 3.3.5 wordt het beleid aangegeven van de gemeente ten aanzien van verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied en de wensen van Solvay ten aanzien van de aanleg van een nieuwe ontsluiting met rotonde in de Rijksstraatweg.

Tot slot wordt in paragraaf 3.3.6 ingegaan op de door de gemeente voorgestane recreatieve ontwikkelingen.

3.3.2 Uitbreidingsmogelijkheden van bedrijventerreinen

Op 24 november 2004 is het bedrijvigheidsplan van Olst-Wijhe door het college van B en W vastgesteld. Hierin wordt het beleid met betrekking tot de bedrijvigheid binnen de gemeente verwoord.

In de gemeente Olst-Wijhe is een drietal bedrijventerreinen van enige omvang aanwezig. Een vierde bedrijventerrein is gepland. Zie kaart 9.



Kaart 9 De ligging van bedrijventerreinen in de gemeente Olst-Wijhe (aangegeven op de streekplankaart)

In onderstaande paragraaf wordt aangegeven hoe groot de restcapaciteit is van deze bedrijventerreinen en of deze bestaande bedrijventerreinen eventueel kunnen worden uitgebreid met een oppervlakte van ca. 5 ha. Vervolgens wordt toegelicht dat er elders in de gemeente op korte termijn geen mogelijkheid is voor de aanleg van een bedrijventerrein met een oppervlakte van 5 ha.

Noordmanshoek Ten noorden van de kern Wijhe wordt het bedrijventerrein Noordmanshoek ontwikkeld. Zodra het betreffende bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen kan hier ca. 10 ha bedrijfsterrein worden uitgegeven. Alleen de milieucategorieën 1, 2 en 3 zijn toegestaan.

De inrichting van Noordmanshoek is afgestemd op de gebleken behoefte aan de vestiging van lokale bedrijven en het verplaatsing van bedrijven uit de verschillende kernen binnen Olst-Wijhe en uit het buitengebied van de gemeente.

Indien de helft van Noordmanshoek zou worden aangewezen voor de vestiging van Solvay, dan kan niet meer worden voldaan aan de behoefte van lokale bedrijven. Bovendien moet dan eerst het bestemmingsplan Noordmanshoek worden gewijzigd omdat het nu niet mogelijk is in dit bestemmingsplan een Farmaceutische fabriek te realiseren.

Uitbreiding van Noordmanshoek, bijvoorbeeld in noordelijke richting, stuit op landschappelijke bezwaren. De ontsluiting van dat noordelijke gebied is niet eenvoudig te realiseren. Daarvoor is ten minste een extra aansluiting op de Rijksstraatweg nodig.

conclusie Het is niet realistisch te veronderstellen dat Solvay Pharmaceuticals kan worden gevestigd op (een uitbreiding van) het bedrijventerrein Noordmanshoek.

De Enk Ten zuiden van de kern Wijhe ligt het bedrijventerrein De Enk. Dit bedrijventerrein is, hoewel nog niet geheel bebouwd, wel volledig uitgegeven. De onbebouwde grond is in handen van diverse aanpalende bedrijven. Uitbreiding van het terrein wordt niet mogelijk geacht.

conclusie Het is niet realistisch te veronderstellen dat Solvay Pharmaceuticals kan worden gevestigd op (een uitbreiding van) het bedrijventerrein De Enk.

De Meente Aan de noordzijde van de kern Olst ligt het bedrijventerrein De Meente. In het Streekplan Overijssel 2000+ staat vermeld:

“Om te voorzien in de behoefte aan nieuw bedrijventerrein ligt het voor de hand om het ten noorden van de kern gelegen plan ‘Meenteweg’ verder uit te breiden”.

Bedrijventerrein De Meente ligt op een afstand van ca. 150 meter van de noordkant van de kern Olst. Het tussenliggende gebied heeft een oppervlakte van 5 à 6 ha, maar wordt doorsneden door de ontsluitingsweg naar De Meente. Het realiseren van een aanéénge-sloten oppervlak van 5 ha is hier derhalve niet mogelijk.

Uitbreiding van De Meente in noordelijke richting, tussen de zuivering en de spoorlijn met ongeveer 4 ha, is denkbaar. Echter in dit gebied ligt een bosgebied van ca. 1,5 ha. Bij kap van dit productiebos dient dit met een factor 1,3 gecompenseerd te worden. Er is dan een nieuwe aanplant van 2 ha vereist. Ook loopt midden door het gebied een afwateringssloot.

Na overleg met het Waterschap Groot Salland is gebleken dat ten noorden van De Meente een extra waterpartij van ten minste 1,7 ha moet worden aangelegd. Deze bergingsvijver heeft een functie niet alleen ten behoeve van het bedrijventerrein maar ook ter aanvulling op het tekort aan open water in de kern Olst.

Het betreffende gebied ligt nu nog in het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Olst. Om de vigerende bestemmingen te wijzigen in Bedrijfsdoeleinden enz. moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Gezien de gesteldheid van het terrein met haar natuurlijke belemmeringen en de gestelde eisen ten aanzien van de waterhuishouding, is het niet mogelijk om ter plaatse 5 ha – aanéengesloten – bedrijfsterrein te realiseren.

conclusie Het is niet realistisch te veronderstellen dat Solvay Pharmaceuticals kan worden gevestigd op een uitbreiding van het bedrijventerrein De Meente.

Industrieweg Bedrijventerrein Industrieweg ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Deventer – Zwolle en een aantal woningen aan het Koekoekspad. Het terrein aan de industrieweg is geheel uitgegeven. Uitbreiding in oostelijke richting is, door de ligging van het terrein, niet mogelijk.

Uitbreiding in zuidelijke richting zou in beginsel mogelijk zijn mits de ontsluiting voor het wegtransport sterk wordt verbeterd. Nu wordt dit bedrijventerrein ontsloten via de Jan Hooglandstraat, de spoorwegovergang en wegen die lopen door het centrum van Olst. De ontsluiting door het centrum van Olst zorgt nu al voor ernstige verkeershinder. Met een uitbreiding van het bedrijventerrein met ca. 5 ha zou deze verkeershinder onaanvaardbaar worden.

Een mogelijkheid zou kunnen zijn om ten behoeve van deze uitbreiding een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen vanaf de dijk (de Rijksstraatweg). Hiervoor moet de spoorlijn worden gekruist, gelijkvloers of met een tunnel. Deze nieuwe weg zou ook kunnen dienen als extra ontsluiting van Olst-Zuid en de Zonnekamp.

Deze mogelijkheid is op korte termijn niet realistisch omdat de provincie bezwaar maakt tegen het aanleggen van een nieuwe aansluiting op de dijk en omdat zonder subsidie de ontsluitingsweg met kruising van de spoorlijn niet te realiseren is. Bovendien moet een en ander eerst nog in een bestemmingsplan worden opgenomen.

Indien besloten zou worden om het bedrijventerrein Industrieweg in zuidelijke richting uit te breiden zou het – in het meeste gunstige geval - nog vele jaren kosten voordat een en ander kan worden gerealiseerd.

conclusie Het is niet realistisch te vooronderstellen dat Solvay Pharmaceuticals kan worden gevestigd op een uitbreiding van het bedrijventerrein Industrieweg.

3.3.3 Bedrijfslocaties elders in de gemeente

Elders in de gemeente Olst-Wijhe, in enkele dorpen en in het buitengebied, liggen nog een aantal gebieden met de bestemming bedrijfsdoeleinden. De hier gevestigde bedrijven zijn voornamelijk gelieerd aan de agrarische bedrijvigheid.

Uitbreiding van een van deze locaties met een oppervlakte van ca 5 ha, of het ontwikkelen van een geheel nieuw bedrijventerrein met een oppervlakte van 5 ha, stuit op grote landschappelijke en verkeerstechnische bezwaren. Bovendien zou hierdoor de weg worden geopend om ieder bedrijf dat niet meer past in een kern in het buitengebied te vestigen.

Dergelijke ontwikkelingen zijn in strijd met het beleid van zowel de gemeente Olst-Wijhe als van de provincie Overijssel en wordt derhalve niet voorgestaan.

3.3.4 Conclusie

Binnen de gemeente Olst-Wijhe zijn binnen een redelijke termijn geen locaties beschikbaar om Solvay Pharmaceuticals, met een benodigde grondoppervlakte van ca. 5 ha, naar toe te verplaatsen.

Indien besloten zou worden om ergens in de gemeente een gebied van 5 ha aan te wijzen met het doel om Solvay daar naar toe te doen verplaatsen, dan moet in alle gevallen eerst een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het zal jaren kosten voordat dit nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen en de benodigde gronden zijn aangekocht en bouwrijp gemaakt.

Uit het bedrijfsplan van Solvay valt op te maken dat gezien de toenemende vraag naar met name griepspuiten, de productie moet worden uitgebreid en dat niet nog jaren kan worden gewacht op realisatie daarvan.

Verplaatsing van Solvay Pharmaceuticals binnen de gemeente Olst-Wijhe is daarom geen realistische mogelijkheid.

3.3.5 Verkeer

Al sinds jaar en dag wordt Solvay ontsloten vanaf de Veerweg. De

Veerweg sluit met een T-aansluiting aan op de Rijksstraatweg. Het uitzicht op deze aansluiting is niet optimaal.

De gemeente streeft naar de totstandkoming van een duurzame en verkeersveilige oplossing van de verkeersbewegingen van en naar Solvay, zeker als daardoor tevens het verkeersbeeld op de Rijksstraatweg in positieve zin wordt beïnvloed, rustiger wordt.



Kaart 10 Verkeer en mogelijke recreatieve ontwikkelingen

3.3.6 Recreatieve ontwikkelingen

Het beleid van de gemeente Olst-Wijhe voorziet in een versterking van de recreatieve sector, met name in relatie tot de IJssel en de uiterwaarden.

In dit verband wordt gestreefd naar:

- Vergroting van de natuurbeleving door het aanleggen van wandel- en fietspaden en rustplekken.
- Het aanleggen van een 'ommetje' voor wandelaars en fietsers in aansluiting op de kern Olst.
- Het mede op basis van het provinciale fietspadenplan uitbreiden, verbeteren en aantrekkelijker maken van bestaande fietsroutes.
- Het -ook voor minder-validen- uitbreiden van hengelsportmogelijkheden langs de IJssel.
- Het aanleggen van een passantenhaven voor de recreatievaart op de IJssel.

4 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1 RUIMTELIJKE OPZET

4.1.1 Solvay Pharmaceuticals

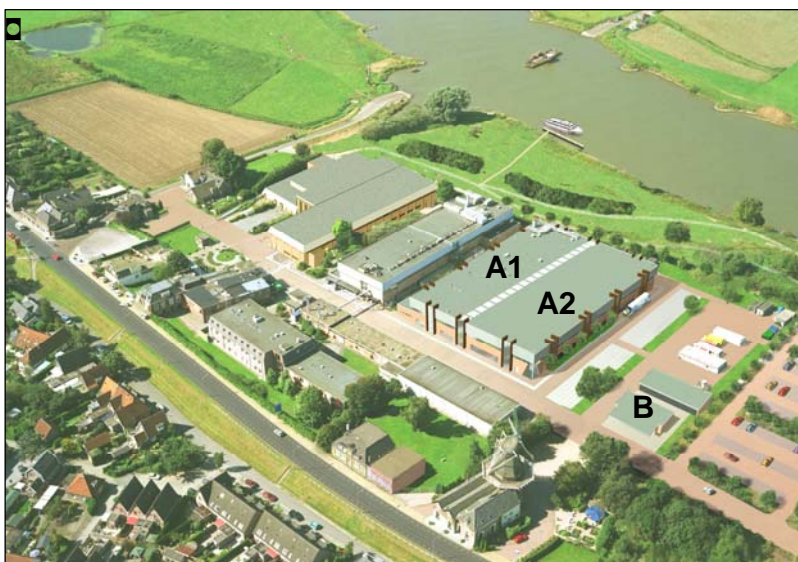


Foto 1 *Impressie van de eindsituatie van de bebouwing van Solvay.*

In de toekomst zijn de volgende veranderingen van de bebouwing te verwachten:

- Het bestaande gebouw A1 wordt vergroot met A2.
- Bij B worden kleine gebouwen gerealiseerd.
- Bij bestaande gebouwen worden kleine veranderingen aangebracht.

In de voorschriften van dit plan is bepaald dat de totale toekomstige bebouwing van Solvay niet meer dan 16.000 m² mag bedragen. De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 17 m + N.A.P., en deels tot 14,5 en 10 meter + N.A.P.



Kaart 11 *Studieschets voor de inrichting van het fabrieksterrein.*

De inrichting van het terrein van Solvay zal op de volgende punten worden veranderd:

- De bestaande parkeerplaatsen langs de IJssel worden verwijderd.
- Aan de noordkant van het fabrieksterrein wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd met een capaciteit van ca. 200 parkeerplaatsen.
- Langs het nieuwe parkeerterrein wordt een ontsluitingsweg aangelegd naar een eveneens nieuw aan te leggen rotonde in de Rijksstraatweg.
- De huidige hoofdingang blijft gehandhaafd, maar zal alleen worden gebruikt als eventuele nooduitgang.

De aanleg van de parkeerplaatsen en nieuwe ontsluitingsweg kan pas worden gerealiseerd nadat het gebied van de voormalige Olster Asfalt Fabrik is gesaneerd. Op basis van de beschikbare informatie zal dat niet voor het jaar 2008 plaatsvinden.

4.1.2 Verkeer

De gemeente Olst-Wijhe streeft naar een goede verkeersveiligheid binnen haar gemeentegrenzen.

Met het in gebruik nemen van een deel van het voormalige Olasfaterrein en het aanleggen van een parkeerplaats voor ca. 200 personenauto's schuift het fabriekscomplex als het ware op naar het noorden. Door in aansluiting hierop een nieuwe ontsluiting te projecteren aan de noordzijde van het Solvayterrein kan de verkeersveiligheid op de Rijksstraatweg worden vergroot.

Deze nieuwe ontsluitingsweg zal aansluiten, daar waar de Meenteweg aansluit op de Rijksstraatweg. Zie kaart 10 (blz. 34). Op deze plaats, waar vier wegvakken elkaar ontmoeten, is een rotonde geprojecteerd. Zodra deze nieuwe ontsluiting is gerealiseerd zal de huidige hoofdingang van Solvay alleen voor noodgevallen worden gebruikt.

Voordelen van deze oplossing zijn:

- De verkeersdruk op Veerweg neemt sterk af. Vrachtverkeer en recreatieverkeer (van en naar de pont) zijn niet meer gemengd, waardoor de verkeersveiligheid zal toenemen.
- Het vrachtverkeer tussen Solvay en het magazijn op het bedrijventerrein De Meente rijdt niet meer over de Rijksstraatweg maar kan rechtstreeks via de nieuwe rotonde rijden.
- De gasten van restaurant de Bökkers Mölle kunnen bij het verlaten van het terrein gebruik maken van de nieuwe ontsluiting. Van de twee onoverzichtelijke in- en uitritten bij de molen zal er daarvoor nog maar één, en dan alleen als ingang, worden gebruikt.
- Na het aanleggen van een rotonde zal het verkeersbeeld op de Rijksstraatweg naar verwachting rustiger worden omdat de rij-snelheid wordt verlaagd. Bovendien markeert de rotonde duidelijk de plaats waar de kern Olst begint.

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd door bureau Peutz, zie paragraaf

2.13, blijkt dat aanleg van deze rotonde niet zal leiden tot wijziging van de geluidbelasting ter plaatse van de nabijgelegen woningen en appartementen.

4.1.3 Molen, restaurant en bedrijfswoning

De molen is met een positieve bestemming opgenomen in dit bestemmingsplan en kan dus blijven bestaan. Ditzelfde geldt ook voor het restaurant en de bestaande bedrijfswoning. Aangezien de gebouwen in de uiterwaarden liggen mag de bebouwing met niet meer dan 10% worden uitgebreid. Het maximaal te bebouwen oppervlak is op de plankaart aangegeven.



Foto 2 *Foto van de molen met bijbehorende gebouwen. Links de Rijksstraatweg.*

De molen legt beperkingen op aan de bouwhoogte van omringende gebouwen. Daarmee wordt voorkomen dat de wieken van de molen onvoldoende wind zouden kunnen vangen. Deze beperking geldt met name voor de voorgenomen nieuwbouw van Solvay. Deze mag niet hoger worden dan de reeds bestaande gebouwen.

Door het terugnemen van een groot deel van de bouw mogelijkheden van het bestemmingplan Olst-West uit 1990, zie kaart 1, worden ook eventuele negatieve invloeden van nieuwbouw op het functioneren van de molen aanzienlijk verkleind. Indien in de toekomst de nieuwe ontsluitingsweg naar het Solvayterrein is aangelegd zou de parkeerplaats van het restaurant kunnen worden ontsloten op deze nieuwe weg. Dit is een mogelijkheid waarmee bij de verdere uitwerking van de plannen rekening gehouden kan worden.

4.1.4 Bestaande woning

Aan de Rijksstraatweg 33 staat een woning. Bij deze woning is kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan, mits deze niet storend is op de woonomgeving. Ook deze gebouwen liggen in de uiterwaarden en mogen daarom met niet meer dan 10% worden uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie.

4.1.5 IJsseloever

Het gebied ten noorden van het Solvayterrein wordt ingericht als zone voor natuurbeleving. Wandelaars en fietsers kunnen in alle rust genieten van de IJssel en de uiterwaarden.

In het studieontwerp voor de inrichting van de uiterwaarden zijn wandel- en fietspaden en rustplekken geprojecteerd. Het fietspad maakt deel uit van een langs de gehele IJssel lopende fietsverbinding, het zogenaamde Hanzepad.

Voor bewoners van de kern Olst ontstaat de mogelijkheid tot het maken van een 'ommetje' langs de IJssel. Het dorp kan daardoor meer contact met de rivier krijgen.

Ook voor de dagrecreatie zijn de uiterwaarden belangrijk. Zo wordt het mogelijk een recreatieplas aan te leggen met strand en speelplekken voor kinderen. Voor de zwemplas zal daarbij worden gestreefd naar een zwemwaterkwaliteit van de lichtste categorie, klasse D. Voor minder validen worden hengelsportmogelijkheden langs de IJssel aangelegd.

Onderzocht wordt of het mogelijk is om ten behoeve van de recreatievaart op de IJssel een passantenhaven aan te leggen.

Ter verfraaiing van het landschap worden passend in het uiterwaardenlandschap bosschages en hagen geplant.

De gemeente ziet goede kansen om na afloop van de bodemsanering het Olasfaterrein te herontwikkelen. Een deel van het gebied zal worden bestemd voor Solvay, met name voor de aanleg van een parkeerterrein. Een ander deel krijgt een landschappelijke, natuurlijke en recreatieve functie en sluit in het noorden aan op het (ontwerp) inrichtingsplan "IJsseluiterwaarden Olst".

Nadat alles is gerealiseerd wordt niet alleen het fabriekscomplex op een landschappelijke wijze met groen omgeven maar krijgen de bewoners van Olst een prachtig uitloopgebied langs de IJssel. Hierdoor kan met recht weer worden gesproken van "Olst, dorp aan de rivier".



Kaart 12 "Olst, dorp aan de rivier".
Studieontwerp voor de inrichting van de uiterwaarden.

5 TOELICHTING OP VOORSCHRIFTEN EN PLANKAART

5.1 Inleiding

In het bestemmingsplan Olst-West 2005 worden de bouw mogelijkheden in de uiterwaarden van de IJssel bij de kern Olst geregeld. Tevens geeft het plan de mogelijkheid om het ten westen en ten noorden van de bebouwing gelegen deel van de uiterwaarden op een landschappelijk/recreatieve wijze in te vullen.

Aangezien het gehele gebied in de uiterwaarden ligt is de Beleidslijn "Ruimte voor de Rivier" van toepassing. Dit heeft tot gevolg dat met name bouw mogelijkheden in de voorschriften stringent zijn geformuleerd.

5.2 Digitale leest

Voorschriften en plankaart zijn gebaseerd op de "standaard aanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan" zoals verwoord in "Op de digitale leest", uitgegeven door het NIROV, juni 2003. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet alleen in analoge vorm (op papier) kan worden geraadpleegd, maar ook in digitale vorm. Het definitieve bestemmingsplan is digitaal uitwisselbaar.

5.3 Begripsbepalingen en wijze van meten

De van toepassing zijnde definities zijn overgenomen uit de Digitale leest.

Het plangebied ligt in de uiterwaarden. Daardoor is het maaiveld bij de dijk hoger dan vlak bij de rivier. In de bouwvoorschriften worden daarom de goot- en de bouwhoogte aangegeven in een maat ten opzichte van + N.A.P. In artikel 2, wijze van meten, is dit met een voetnoot aangegeven.

5.4 Bedrijfsdoeleinden -B-

Deze bestemming is toegesneden op voortzetting van het bestaande farmaceutische bedrijf. In de bestemmingsomschrijving is daarom aangegeven dat de gronden bestemd zijn voor "gebouwen en installaties ten behoeve van een farmaceutisch bedrijf", met de daarbij genoemde voorzieningen.

Hiermee wordt voorkomen dat na een eventuele, en onverhoopte, sluiting van het bestaande bedrijf, zich in de uiterwaarden van de IJssel een ander bedrijf kan vestigen.

Het maximaal te bebouwen oppervlak is in m² op de plankaart aangegeven. Deze oppervlakte mag / kan niet worden overschreden, ook niet door middel van een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid.

Voor het farmaceutische bedrijf is hiermee het maximaal te bebouwen oppervlak vastgelegd.

De maximale hoogten zijn aangegeven in meters + N.A.P. Op de gebouwen staan vrij veel schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandelinginstallaties, liftkokers, lichtkappen, enz. Deze hebben een functie in het bedrijfsproces. In de voorschriften is daarom geregeld dat maximaal 7,5% van de oppervlakte van bebouwing mag worden verhoogd met 2 m, maximaal 7,5% met 3 m, en maximaal 1% met 7m, gerekend vanaf de werkelijke bouwhoogte van het bijbehorende gebouw.

Gebouwen met een oppervlakte groter dan 100 m² mogen geen dakhelling hebben van meer dan 75 graden. Dit bouwvoorschrift is opgenomen om (nieuwe te bouwen) gebouwen goed te laten aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Bovendien is deze toevoeging noodzakelijk omdat reeds gebouwen zijn gerealiseerd zonder dakhelling.

De hoogte van erfscheidingen e.d. mag niet hoger zijn dan 3 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een maximale hoogte van 3 meter aangegeven, uitgezonderd bouwwerken rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het weg- en scheepvaartverkeer alsmede speeltoestellen en kunstwerken. Deze maatregel is opgenomen ter voorkoming van onnodige belemmeringen. Uitzondering hierop vormen opslagtanks en bijbehorende installatiewerken. Deze mogen maximaal zo hoog zijn als de op de plankaart aangegeven bouwhoogte ter plaatse.

Aan dit artikel zijn stringente gebruiksvoorschriften toegevoegd om te voorkomen dat gronden en bouwwerken kunnen worden gebruikt op een wijze die strijdig is met de omschreven bestemming.

5.5 Gemengde Doeleinden -GD-

Binnen deze bestemming vallen twee percelen. Op het zuidelijke perceel staat een woning. In de bijgebouwen vindt een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit plaats die echter niet storend is op de woonomgeving.

Op het andere perceel staat de molen met restaurant en bedrijfswoning.

De bestemmingsomschrijving en de bouwvoorschriften zijn zodanig geredigeerd dat deze bestaande activiteiten kunnen worden gecontinueerd. Door het opnemen van gebruiksvoorschriften kan worden voorkomen dat de gebouwen voor andere activiteiten dan de genoemde, worden gebruikt.

Het maximaal te bebouwen oppervlak is op de plankaart aangegeven. Hiervoor is de oppervlakte van de huidige (2004) bebouwing genomen. Vervolgens is deze oppervlakte verhoogd met 10%. De uitkomst voor het betreffende bouwvlak is vastgelegd op de plankaart.

Alle hoogtematen zijn gerelateerd aan de bestaande goot- en bouwhoogten, dit geldt ook voor de bestaande molen.

5.6 IJsseloever -IJ-

In deze bestemming zijn alle functies opgenomen die betrekking hebben op het uiterwaarden gebied, inclusief een groot deel van het voormalige Olasfaterrein. Gekozen is voor een "mengbestemming" om bij de inrichting van het gebied de nodige vrijheid te verkrijgen. Dit is nodig omdat het nog zeker tot 2008 duurt voordat de bodem van de voormalige Olasfa wordt gesaneerd. Tot die tijd kan in feite niet worden begonnen met de herinrichting van de uiterwaarden. In de tussenliggende tijd kunnen er wel veranderingen komen in de inrichtingswensen en mogelijkheden van het uiterwaardengebied. Daarom is een bestemming gelegd die veel mogelijkheden geeft bij de uiteindelijke inrichting van het gebied. Totdat het zover is kan het gebied bijvoorbeeld worden gebruikt voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en kan dus het huidige gebruik worden voortgezet. Gezien de natuur- en andere waarden van het gebied is een aanlegvergunning opgenomen. Bij het verlenen van een aanlegvergunning mag, naast andere toetsingscriteria, ook geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Zie ook paragraaf 2.7, Archeologie en cultuurhistorische waarden.

5.7 Verkeersdoeleinden -V-

In deze bestemming zijn de nieuwe ontsluitingsweg met rotonde opgenomen, alsmede de Rijksstraatweg en deels de Veerweg.

5.8 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

Het gehele plangebied ligt in de uiterwaarden. Daarom heeft het gehele plangebied, naast de reeds omschreven bestemmingen, ook de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden gekregen. Op basis van deze bestemming kan indien nodig ook de hoofdwaterkering worden verbeterd. In deze bestemming is een aanlegvergunning opgenomen.

5.9 Leidingen (dubbelbestemming)

De zone waarbinnen de bestaande aardgastransportleidingen liggen is met een dubbelbestemming in de voorschriften en op de plankaart aangegeven.

5.10 Overige artikelen

De overige artikelen spreken voor zich en zijn daarom niet toegelicht.

5.11 Plankaart

De plankaart is voor wat betreft het bebouwde gebied zeer gedetailleerd getekend om te kunnen voldoen aan het gestelde in de "Beleidslijn Ruimte voor de rivier".

Het onbebouwde gebied is globaal, met een mengbestemming aangegeven.

Bij het tekenen van de plankaart is gebruik gemaakt van de kleuren, arceringen en aanduidingen zoals die zijn vermeld in de Digitale leest.

De plankaart is opgebouwd als een GIS-bestand waarbij kaart en voorschriften digitaal aan elkaar worden gekoppeld. De plankaart is vooralsnog als analoge kaart gereproduceerd. In de definitieve (vast te stellen) versie zullen plankaart en voorschriften ook digitaal als GIS-bestand te raadplegen zijn.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening moet onderzoek worden gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan.

In het bestemmingsplan zijn twee ontwikkelingen opgenomen, namelijk de ontwikkeling van het bedrijf Solvay en de recreatieve ontwikkeling van het gebied ten noorden van dit bedrijf. Solvay en de gemeente Olst-Wijhe werken nauw samen om beide ontwikkelingen mogelijk te maken.

De ontwikkeling van het bedrijf Solvay wordt door Solvay in financiële zin gedragen. Dit geldt evenzeer voor de in verband met deze ontwikkeling benodigde infrastructuur.

De recreatieve ontwikkeling, inclusief de daarvoor benodigde infrastructuur, zal worden gefinancierd in het kader van het project Gebiedsgerichte Aanpak IJsseluitwaarden. Aan dit project wordt meegewerkt door de gemeente Olst-Wijhe, de provincie Overijssel en de Dienst Landelijk Gebied van het ministerie van LNV. Daarnaast heeft het recreatieschap Salland de bereidheid uitgesproken een trekkersrol te vervullen voor wat betreft de aanleg van de passantenhaven en de in het plangebied opgenomen paden. De gemeente Olst-Wijhe zal in het kader van het op te stellen meerjaren perspectief structureel gelden reserveren voor de beoogde ontwikkelingen. Verder wordt een deel van de kosten van de rotonde meegenomen in de exploitatie van (de uitbreiding) van het bedrijventerrein De Meente.

7 VERSLAG VAN VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Verslag van het vooroverleg.

Op 8 april 2004 heeft informeel overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van VROM-Inspectie, Rijkswaterstaat en gemeente Olst-Wijhe. Tijdens dit overleg zijn de plannen van de gemeente en Solvay Pharmaceuticals toegelicht en besproken, en vergeleken met de in het vigerende bestemmingsplan Olst-West (uit 1990) gegeven bouw mogelijkheden.

Ook is uitvoerig stilgestaan bij de Beleidsnota Ruimte voor de Rivier en de betekenis daarvan voor dit plangebied.

In het door de VROM-Inspectie opgestelde verslag van de bijeenkomst, zie bijlage B 1.1, is de gemeente verzocht om een onderbouwde “nee, tenzij” afweging voor te leggen aan de H.I.D. Rijkswaterstaat, de provincie Overijssel en de VROM-Inspectie. De drie genoemde partijen beoordelen vervolgens of op ambtelijk niveau akkoord kan worden gegaan met de onderbouwning of dat een beslissing hierover door de betrokken bewindslieden moet worden genomen.

7.2 Verslag van het BORI-overleg van 21-9-2004

Door de gemeente is mede naar aanleiding van het informele overleg van 8 april 2004, de onderbouwning “nee, tenzij” opgesteld. Deze is op 28 juli 2004 toegezonden aan de betrokken instanties.

In het ambtelijk BORI-overleg van 21 september 2004 is deze onderbouwning besproken. Zie bijlage B 1.2 voor een verslag van dit overleg.

In dit verslag worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Gevraagd wordt om een overzicht van de thans en in de toekomst beschikbare bedrijventerreinen in de gemeente.
- Geadviseerd wordt om de raming van de kosten die gemoeid zijn met het verplaatsen van Solvay en de conclusie dat bij een eventuele verplaatsing Solvay zal vertrekken naar het buitenland, op basis van het bedrijfsplan, in de onderbouwning op te nemen.
- Indien het bedrijventerrein weer beschikbaar komt voor de rivier zal de waterstand ter plaatse met 2,5 cm dalen. Gevraagd is om dit in de toelichting op te nemen.
- Ook is gevraagd om in het bestemmingsplan de bestemming te beperken tot de bestaande farmaceutische fabriek.
- Geadviseerd wordt om de aangepaste onderbouwning in te voegen in de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met bovengenoemde opmerkingen en adviezen.

7.3 Verslag van de informatie-/inspraakbijeenkomst

Op 27 januari 2005 is een informatie- en inspraakavond gehouden. Tijdens deze inspraakavond is het bestemmingsplan Olst-West 2005 toegelicht. Zowel de te volgen procedure, de opbouw van het bestemmingsplan, als de inhoud van het plan en de wijze waarop het stand is gekomen zijn uitgebreid aan de aanwezigen gepresenteerd.

Na een pauze was er voor de aanwezigen gelegenheid tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen.

In bijlage B 1.3 is het verslag van de informatie- en inspraakavond opgenomen.

7.4 Reactie van de gemeente op de ontvangen inspraak reacties.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 17 januari 2005 tot 15 februari 2005 op het gemeentehuis ter inzage gelegen voor een ieder. Op het plan zijn een zestal inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

Deze inspraakreacties zijn door gemeente beantwoord en voor zover van toepassing in het bestemmingsplan verwerkt.

In bijlage B1.4 en B1.5 zijn de betreffende brieven van de inspraak opgenomen, evenals de reactie van gemeente Olst-Wijhe.

8 VERSLAG VAN HET OVERLEG

8.1 Provinciale Commissie

Provincie Overijssel te Zwolle heeft in maart 2005 haar reactie op het bestemmingsplan schriftelijk kenbaar gemaakt, zie bijlage B 2.1. Het plan is op de punten die de provinciale commissie heeft aangegeven, aangevuld en waar noodzakelijk aangepast.

De provinciale commissie geeft aan, met in achtneming van genoemde opmerkingen, in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan Olst-West.

8.2 Instanties

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is de volgende instanties om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan gevraagd;

- GLTO te Deventer
- Kamer van Koophandel, regio Zwolle
- Het Oversticht te Zwolle
- Waterschap Groot Salland te Zwolle
- Rijkswaterstaat te Arnhem
- VROM-inspectie Oost te Arnhem
- Ministerie van LNV, directie Oost te Deventer
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist
- Dienst Landelijk Gebied, Provinciaal kantoor Overijssel te Zwolle
- Natuur en Milieu Overijssel te Zwolle
- Gastransportservices, District Noord te Deventer
- Recreatieschap Salland te Deventer

Deze instanties hebben gelegenheid gehad hun reactie kenbaar te maken. De ontvangen reacties zijn opgenomen in bijlage B 2.2.

8.3 Reactie van de gemeente op de ontvangen overleg reacties.

Gemeente Olst-Wijhe heeft de in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro ontvangen reacties bestudeerd en heeft in reactie hierop het voorontwerp bestemmingsplan op verschillende punten aangepast.

In bijlage B 2.3 is een overzicht opgenomen waaruit blijkt op welke punten het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de reacties in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro. Ook is in het overzicht de reactie van de gemeente richting de betreffende instanties opgenomen.