

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING DEN NUL - LOCATIE BALTUS

Ontwerp / 10 augustus 2010

**Ruimtelijke onderbouwing
Den Nul - locatie Baltus**

Code 1014910 / 10-08-10

GEMEENTE OLST-WIJHE 1014910 / 10-08-10
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
DEN NUL - LOCATIE BALTUS

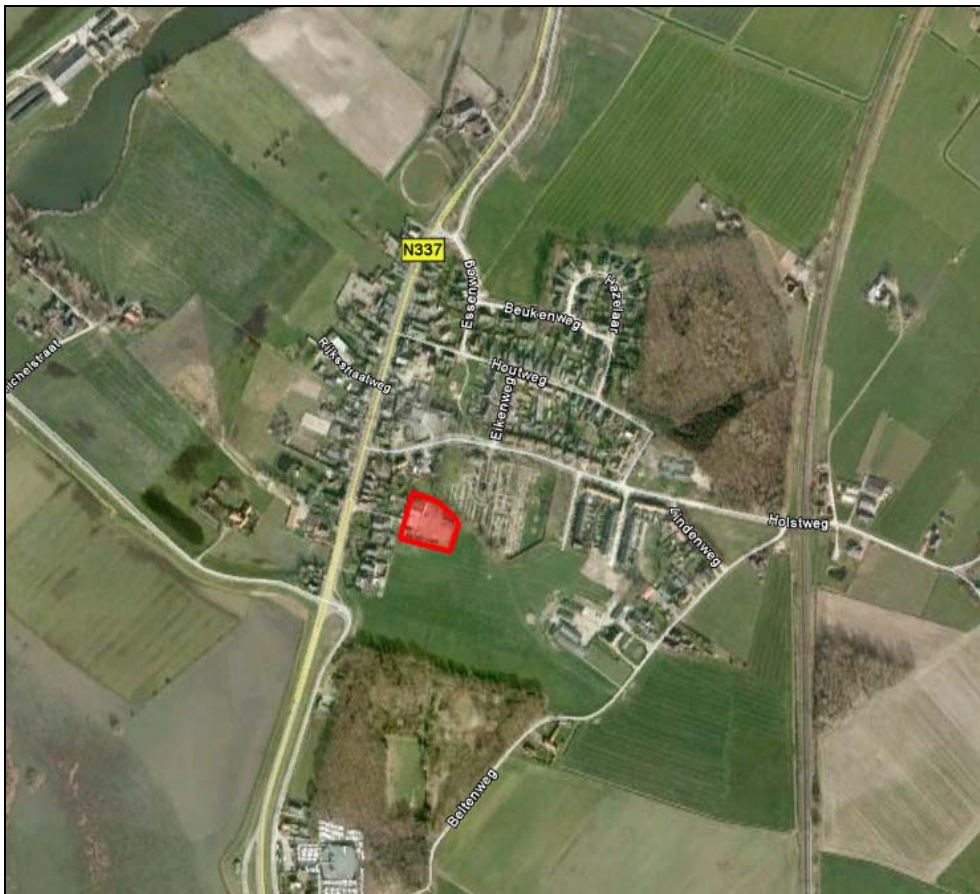
TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. DE HUIDIGE SITUATIE	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Provinciaal beleid	4
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. DE GEWENSTE ONTWIKKELING	7
4. 1. De uitgangssituatie	7
4. 2. Het stedenbouwkundig plan	7
5. OMGEVINGSASPECTEN	11
5. 1. Ecologie	11
5. 2. Archeologie	12
5. 3. Water	12
5. 4. Milieuzonering	12
5. 5. Bodem	13
5. 6. Geluid	13
5. 7. Luchtkwaliteit	14
5. 8. Externe veiligheid	15
6. JURIDISCHE VORMGEVING	17
7. UITVOERBAARHEID	19
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	19

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In Den Nul is, aan de Rijksstraatweg 52 aan de zuidzijde van het dorp, het transportbedrijf Baltus gevestigd. Dit bedrijf zal verplaatst worden naar bedrijventerrein De Meente in Olst. De locatie komt vervolgens vrij voor een andere functie. Deze locatie is het projectgebied van deze ruimtelijke onderbouwing en is weergegeven in afbeelding 1.



Figuur 1. De ligging en begrenzing van het projectgebied

Geldend planologisch regime

Het doel van de eigenaar van het projectgebied is om er 7 nieuwe woningen mogelijk te maken. Het voornemen is getoetst aan het voor het projectgebied geldende bestemmingsplan 'Den Nul'. Binnen dat bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Dorpsbebouwing', met de nadere aanduiding D.1.1. Deze aanduiding betekent dat in maximaal 1 bouwlaag en maximaal 1 aaneengebouwd mag worden. Binnen de bestemming wordt uitgegaan van de handhaving van het bestaande aantal woningen. Vervanging van bestaande woningen is onder voorwaarden mogelijk.

Omdat het geldende bestemmingsplan uitgaat van de handhaving van het aantal woningen, past de nieuwbouw van 7 woningen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Ook biedt het bestemmingsplan geen onthefings- of wijzigingsmogelijkheden voor de bouw van 7 woningen.

De gemeente Olst-Wijhe is van plan voor de kleine kernen Den Nul, Elshof, Herxen, Boerhaar en Welsum nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Het onderhavige projectgebied zal op termijn ook herzien worden.

Omdat hier echter nog mee gestart moet worden, heeft de gemeente aangegeven - vooruitlopend op dit nieuwe bestemmingsplan - planologisch medewerking te willen verlenen aan een projectbesluit voor de gewenste ontwikkeling. Wettelijk is vastgelegd dat het projectbesluit voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing wil daarin voorzien.

1. 2. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de huidige situatie in het projectgebied. Deze vormt een belangrijke basis voor de mogelijkheden van ontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders voor het projectgebied en de gewenste ontwikkeling. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling, wordt alleen ingegaan op provinciaal en gemeentelijk beleid.

De belangrijkste aanleiding voor het projectbesluit en deze ruimtelijke onderbouwing, is de gewenste ontwikkeling in het projectgebied. Deze wordt beschreven in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 worden de van belang zijnde omgevingsaspecten, in relatie tot de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project, behandeld. Daarbij wordt niet alleen getoetst, maar worden eventuele uitgangspunten voor het projectgebied ook genoemd.

De juridische vormgeving van het projectbesluit en de daarbij behorende regeling zijn in hoofdstuk 6 opgenomen.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid behandeld, waarbij ingegaan wordt op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

2. DE HUIDIGE SITUATIE

De huidige situatie in en rond het projectgebied is een belangrijk uitgangspunt voor de mogelijkheden van de gewenste ontwikkeling en de inpasbaarheid van het project. Daarom wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie nader beschreven.

De omgeving

Het projectgebied ligt aan de oostzijde van de woningen langs de Rijksstraatweg. Deze woningen zijn gesitueerd in de vorm van een lintbebouwing met de voorgevel naar de Rijksstraatweg georiënteerd, waardoor het projectgebied aan de achterzijde van de woonpercelen ligt.

De lintbebouwing aan de Rijksstraatweg staat in een denkbeeldige rooilijn. Deze verspringt ter hoogte van de entree van het projectgebied, ter hoogte van de huidige bedrijfswoning. De woningen zijn niet eenduidig in maat en vorm. Wel is er vrijwel in alle gevallen sprake van vrijstaande woningen van één bouwlaag met een kap.

Direct aan de noordzijde grenst het projectgebied aan een begraafplaats. Aan de oost- en zuidzijde van het projectgebied wordt de begrenzing gevormd door open weidegronden, die nog als dusdanig in gebruik zijn. Op enige afstand ten oosten van het projectgebied bevindt zich een melkveehouderij.

In het dorp Den Nul is de hoofdfunctie wonen. Van oudsher zijn echter ook andere functies aanwezig, waaronder een groot vleesverwerkingsbedrijf (Holstweg 1a). Dit bedrijf heeft, in verband met veiligheidszones, invloed op de ontwikkeling in het projectgebied. Hier wordt later in deze ruimtelijke onderbouwing nader op ingegaan.

Het projectgebied

Het projectgebied zelf bestaat uit een (semi)verharding en is in gebruik geweest als opslag- en stallingsruimte. Het projectgebied is aan noord- en zuidzijde (deels) omzoomd door een boomsingel, waardoor de locatie aan die zijden afgeschermd wordt van de omgeving.

Het projectgebied is, via een korte straat langs de huidige bedrijfswoning Rijksstraatweg 52, verbonden met de Rijksstraatweg. Omdat de Rijksstraatweg de hoofdontsluiting van het dorp Den Nul is, is de bereikbaarheid van het projectgebied goed.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op de gewenste ontwikkeling in het projectgebied. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, geeft het rijksbeleid geen toetsingskaders. 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 de woonvraag. Om dit te bereiken wordt ingezet op maatwerk. Het is de bedoeling om daarbij vooral ook de uitersten (kleinschalige extensieve milieus en aan de andere kant hoogstedelijke compacte mixmilieus) te bedienen.

Het projectgebied ligt in de Stedelijke omgeving en is daarin aangewezen als woonwijk. Met de Stedelijke omgeving worden de steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In de Stedelijke omgeving wordt onder andere ingezet op dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus. Voor de met 'woonwijk' aangewezen gebieden geldt dat er ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus. Ingezet wordt daarbij op een differentiatie in woonmilieus die voldoende ruimte (blijven) bieden aan de huisvesting van verschillende doelgroepen. Een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming is hierbij van belang.

Omgevingsverordening

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

Voor ontwikkelingen op het gebied van onder andere woningbouw, moet de zogenaamde SER-ladder doorlopen worden. Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

- gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt.

Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de in het projectgebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

- de natuurlijke laag: Oeverwallen
Dit gebied wordt gekenmerkt door de natuurlijke variatie van bos op de hogere delen, open ruigte langs de voet van de oeverwal.
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oeverwallen
De oeverwallen kennen een gevarieerd patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing. De bestaande structuur van gehuchten, landgoederen, linten en erven zijn dragers van de kwaliteit.
- de stedelijke laag: Woonwijken 1955 - nu
De woonwijken zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd en hebben een eigen kenmerkende hoofdstructuur. Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden.
- de lust- en leisurelaag: niet van toepassing.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gebiedskenmerken. Hierdoor wordt de bestaande kwaliteit beschermd en versterkt en worden nieuwe passende kwaliteiten toegevoegd.

Conclusie provinciaal beleid

In het projectgebied is sprake van de transformatie van een werklocatie naar een woonlocatie. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande gebiedskenmerken. Het project is passend binnen het van belang zijnde provinciale beleid. De provincie heeft dit bevestigd in het kader van het vooroverleg. De provincie heeft aangegeven dat de ontwikkeling past binnen de SER-ladder (beter benutten bestaand bebouwd gebied) en de woningbouwafspraken. De voorgestelde ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal belang.

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 *Toekomstvisie* is voor alle kernen van de gemeente Olst-Wijhe een woningbouwprogramma opgenomen. Voor Den Nul is beschreven dat voor de periode tot 2020 een woningbehoefte van 15-22 woningen bestaat.

Het accent ligt daarbij op koopwoningen in alle prijssegmenten. Voor de verdeling van de woningen over de kernen moet een locatiestudie worden gedaan.

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 een 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 2010 - 2014 is opgenomen dat de gemeente zich conformeert aan de gemaakte afspraken met de provincie over woningbouw. Naar aanleiding van de met de provincie gemaakte prestatieafspraken is een prioritering opgesteld in het woningbouwprogramma. Het projectgebied is hierin opgenomen.

Conclusie

De nieuwbouw in het projectgebied past binnen het woningbouwprogramma zoals dat is neergelegd in de Toekomstvisie van de gemeente. Ook past de ontwikkeling in de Woonvisie en de daarin genoemde aantallen.

4. DE GEWENSTE ONTWIKKELING

De basis voor het projectbesluit en deze ruimtelijke onderbouwing, is de gewenste ontwikkeling in het projectgebied. Deze ontwikkeling wordt hierna beschreven. Als basis zijn hiervoor de stedenbouwkundige verkenning van bureau Witpaard ¹⁾ en het stedenbouwkundig plan van EVE Architecten ²⁾ gehanteerd.

4. 1. De uitgangssituatie

Zoals eerder genoemd, is in de Toekomstvisie Olst-Wijhe opgenomen dat Den Nul een woningbehoefte heeft van 15 tot 22 woningen in de periode tot 2020. Om invulling te geven aan deze behoefte, is stedenbouwkundig bureau Witpaard gevraagd een verkenning van de meest geschikte ontwikkelingslocatie uit te voeren. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat er in Den Nul sprake is van twee potentiële ontwikkelingslocaties, namelijk de locatie Ripperda (Rijksstraatweg 95-97) en de locatie Baltus (Rijksstraatweg 52). Daarnaast zijn in de verkenning de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze locaties aangegeven.

Uit de verkenning is gebleken dat de locatie Baltus een geschikte uitbreidingslocatie voor woningbouw is. De volgende randvoorwaarden voor die locatie zijn genoemd:

- invulling met vrijstaande, halfvrijstaande en/of rijwoningen;
- aantal woningen is afhankelijk van de begrenzing van de locatie;
- aantal woningen afhankelijk van bebouwingstype, bijvoorbeeld 12 halfvrijstaande woningen;
- maximale goothoogte 4,5 meter.

Door de woningbouw op de locatie, heeft het transportbedrijf de financiële mogelijkheid het bedrijf te verplaatsen naar bedrijventerrein De Meente in Olst.

Op 28 juli 2009 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Olst-Wijhe ingestemd met de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Baltus. Bij het besluit van B&W is aangegeven dat de stedenbouwkundige verkenning leidend is voor de verdere invulling van het projectgebied.

4. 2. Het stedenbouwkundig plan

Naar aanleiding van het besluit van B&W is de stedenbouwkundige verkenning van Witpaard door EVE Architecten verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Ten behoeve van dit plan heeft de gemeente, naast de hiervoor beschreven randvoorwaarden, ook extra eisen gesteld, namelijk:

- er moet rekening worden gehouden met een mogelijke verdere woningbouwuitbreiding in zuidelijke en/of oostelijke richting;

¹⁾ Witpaard, *Stedenbouwkundige verkenning Den Nul*, Zwolle, 19 januari 2009.

²⁾ EVE Architecten, *Stedenbouwkundig plan 7 woningen i.o.v. Buytenhof Planontwikkeling*, Den Nul, 11 juni 2010.

- er worden maximaal 7 wooneenheden gerealiseerd;
- minimaal de helft van de woningen ligt in het segment goedkope en/of betaalbare koop;
- de goothoogtes richting het landelijk gebied moeten laag zijn;
- naar de begraafplaats moet een zone van 5,00 meter vrij blijven van bebouwing;
- parkeren vind plaats in een parkeercoffer ³⁾.

Woningtypen

Bij de woningtypen is gekeken naar de mogelijkheden vanuit de randvoorwaarden van de stedenbouwkundige verkenning. De mogelijkheden zijn vertaald in een woningbouwprogramma dat uitgaat van 6 halfvrijstaande woningen en 1 vrijstaande woning. Bij die keuze is tevens gekeken naar de beschikbare ruimte in het projectgebied.

4.2.1. Verkaveling

Er is een duidelijke aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige verkenning. Door een naar het zuidoosten afbuigende verlenging van de ontsluitingsweg van het projectgebied, zijn meerdere uitbreidingsrichtingen mogelijk. Om het gewenste woningbouwprogramma te kunnen realiseren, is een zijstraat niet mogelijk. De verkaveling die daardoor reëel is, is een soort lintbebouwing langs de verlenging van de ontsluitingsweg. De kavels die langs de weg ontstaan hebben een relatief grote diepte. Bovendien is er voldoende ruimte voor de realisatie van de 6 halfvrijstaande woningen. In de zuidwestelijke hoek van het projectgebied is ruimte over voor één kavel voor een vrijstaande woning. Parkeren vind plaats in een parkeercoffer en op eigen terrein. De verkaveling is in figuur 2 weergegeven.

4.2.2. De bebouwing

De bebouwing in het projectgebied bestaat uit 6 halfvrijstaande en 1 vrijstaande woning. Vanuit de randvoorwaarden van de stedenbouwkundige verkenning is aangegeven dat de goothoogte van de woningen maximaal 4,5 meter mag bedragen. Dit betekent maximaal 1 bouwlaag, mogelijk met een kapvorm. Burgemeester en Wethouders hebben dit in hun besluit meer genuanceerd en aangegeven dat alleen naar de rand van het landelijk gebied een lagere gootlijn verplicht is. Gezien de gekozen variant is dit losgelaten en is overal een goothoogte van 6 meter toegestaan.

Vanuit het karakter van het bouwplan en de bestaande bebouwing van het dorp Den Nul is gekozen voor een verplichte kap op de woningen. De kap heeft een vorm van een zadeldak.

³⁾ Een parkeercoffer is een centraal gelegen parkeerterrein, waar al het parkeren plaatsvindt.



Figuur 2. De verkaveling voor de locatie Baltus

Omdat er sprake is van relatief grote kavels, kunnen grotere woningen worden gerealiseerd. De woningen staan in een relatief strakke rooilijn, om op die manier de eenheid in het buurtje te versterken.

Bij de woningen bestaat de mogelijkheid om bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage) te realiseren. Daarbij kan het gaan om aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen. De bijgebouwen moeten ruimtelijk en functioneel ondergeschikt blijven aan de hoofdgebouwen (de woningen).

Met betrekking tot de plaatsing van de hoofd- en bijgebouwen is het van belang dat deze niet in de zone van 5,0 meter langs de begraafplaats worden gebouwd.

4.2.3. Openbare ruimte

De openbare ruimte in het projectgebied wordt gevormd door de verlenging van de ontsluitingsweg, de parkeercoffer en een kleine groenstrook. De ontsluitingsweg heeft een breedte van circa 5,00 meter, waardoor er voldoende ruimte bestaat voor twee auto's om elkaar te passeren. In verband met de veiligheid en ontsluiting voor de hulpdiensten, wordt aan het uiteinde van de ontsluitingsweg een lus gerealiseerd die dienst doet als hulpmiddel voor keren.

Bij de woningen wordt op eigen erf geparkeerd. In de parkeercoffer worden de parkeerplaatsen dwars op de ontsluitingsweg gerealiseerd. Door deze situering kan een maximaal aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Langs de ontsluitingsweg en parkeercoffer worden waar mogelijk groenstroken gerealiseerd. Ook is het doel om langs de wegen een haag aan te leggen, zodat een eenduidig straatbeeld ontstaat. In het projectgebied wordt geen open water gerealiseerd.

5. OMGEVINGSASPECTEN

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

5. 1. Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Uiterwaarden IJssel'. De uiterwaarden zijn ook aangewezen als EHS-gebied. Dit gebied ligt op een geringe afstand van het projectgebied. Tussen het projectgebied en het Natura 2000-gebied zijn echter bestaande woningen aanwezig. Vanwege de ligging achter bestaande bebouwing en de kleinschalige schaal van de ontwikkeling, worden er geen negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen van het Natura 2000-gebied en op de EHS verwacht.

Soortenbescherming

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

Om meer zekerheid te krijgen over mogelijk aanwezige soorten in het projectgebied, is een quickscan ⁴⁾ uitgevoerd. In deze quickscan wordt geconcludeerd dat er in het projectgebied diverse strikt beschermde soorten kunnen voorkomen. Het projectgebied is voor deze strikt beschermde soorten alleen foerageergebied. Vaste rust- en verblijfplaatsen en de functionaliteit van hun leefomgeving komen niet in gevaar. Negatieve effecten op (strikt) beschermde soorten worden uitgesloten. Om te voorkomen dat schade ontstaat voor broedvogels, moeten werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

⁴⁾ Quickscan Flora- en faunawet Den Nul, Eelerwoude BV, 27april 2010.

Ondanks dat er geen negatieve effecten op beschermde soorten worden verwacht, is het van belang rekening te houden met nachtaktieve dieren zoals vleermuizen en uilen. Daarbij kan gedacht worden aan de beperking van verlichting, of door toepassing van naar beneden gerichte en strooilicht beperkende armaturen. Dit heeft echter geen directe invloed op deze ruimtelijke onderbouwing.

5. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, moet worden gekeken naar de archeologische waarden in het projectgebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling in het projectgebied, is bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ⁵⁾ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen indicatoren zijn aangetroffen die wijzen op archeologische sporen in de bodem. Wel wordt aangegeven dat de uitvoerder van werkzaamheden eventuele archeologische vondsten moet melden bij de bevoegde overheidsinstantie, zoals opgenomen in de Monumentenwet.

5. 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 om advies gevraagd over het project. Binnen het projectgebied worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². Het projectgebied bevindt zich niet binnen een in het beleid beschermd gebied en er is op dit moment geen sprake van wateroverlast.

5. 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.

De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft een eerste indicatie voor mogelijk aanwezige milieuzones.

⁵⁾ Rijksstraatweg 52 te Den Nul, gemeente Olst-Wijhe, Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, ADC ArcheoProjecten, 4 mei 2010.

Door middel van een lijst wordt voor verschillende milieubelastende activiteiten richtlijnafstanden voor milieuzones geur, geluid en gevaar aangegeven.

In Den Nul staat een vleesverwerking- en vervaardigingbedrijf, de richtafstand voor het bedrijf is 100 meter. Deze afstand wordt hoofdzakelijk gevormd door het aspect geur. Oostelijk van het projectgebied is sprake van een melkveebedrijf, deze heeft ook een richtafstand van 100 meter. Ook hierbij is het bepalende aspect geur.

De afstanden van de diverse bedrijven tot het projectgebied zijn voldoende groot, waardoor er geen belemmeringen zijn met betrekking tot milieuzonering.

5. 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.

In het kader van de functiewijziging van het projectgebied is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ⁶⁾. Voorafgaand aan dit verkennend onderzoek heeft historisch vooronderzoek plaatsgevonden. Uit dat vooronderzoek bleek dat zich mogelijk een restverontreiniging in het grondwater met minerale oliecomponenten en een bodemverontreiniging met olie bevindt. In het verkennend bodemonderzoek zijn met name de twee mogelijk verontreinigde locaties nader onderzocht. In maart 2010 is hiervoor veldwerk (16 boringen) uitgevoerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de boven- en ondergrond en het grondwater slechts lichte verontreinigingen kennen. De tussenwaarden worden niet overschreden, waardoor er geen nader onderzoek nodig is. Het in het projectgebied aanwezige asfalt is niet geschikt bevonden voor hergebruik. In het projectgebied wordt geen asbest verwacht. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit projectbesluit. De bodem wordt na verwijdering van het asfalt geschikt geacht voor het gewenste gebruik.

5. 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.

⁶⁾ Rapport verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Rijksstraatweg 52 - Den Nul, Kruse Milieu BV, april 2010.

Wegverkeer

Op circa 60 meter afstand van het projectgebied ligt de Rijksstraatweg N337. Ten behoeve van deze weg is akoestisch onderzoek ⁷⁾ uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting in het projectgebied de voorkeursgrenswaarde (48 dB) niet overschrijdt. Hierom is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Spoorweg

Op ruim 390 meter van het projectgebied ligt de spoorweg Deventer - Zwolle. De spoorweg heeft daar een zoneringsafstand voor geluid van 200 meter. Het projectgebied is op meer dan 200 meter van de spoorweg gelegen, waardoor aangenomen kan worden dat spoorweglawaai geen belemmering vormt voor het realiseren van de woonfunctie.

Scheepvaart

Op een afstand van circa 875 meter van het projectgebied ligt de vaarroute over de rivier de IJssel. Gezien de grote afstand tot het projectgebied vormt scheepvaartlawaai geen hinder voor de gewenste ontwikkeling in het projectgebied.

Industrie

Omdat in de directe omgeving van het projectgebied geen grootschalige gezondeerde bedrijventerreinen aanwezig zijn en de milieuzones rond de aanwezige bedrijven niet over het projectgebied komen, is de verwachting dat er geen sprake is van industrielawaai.

5. 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.

⁷⁾ Akoestisch onderzoek, Expertisecentrum Stad en Landschap, 26 april 2010.

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.

Er is hier sprake van het toevoegen van zeven woningen. Gesteld kan worden dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van de luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5. 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.

Met betrekking tot externe veiligheid moet rekening worden gehouden met drie soorten risicofactoren, namelijk:

- risicovolle inrichtingen (waaronder inrichtingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi));
- vervoer van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Risicovolle inrichtingen

In Den Nul moet het vleesverwerkings- en vervaardigingbedrijf aangemerkt worden als risicovolle inrichting, in verband met de ammoniakinstallatie die bij het bedrijf is gevestigd. De ammoniakinstallatie valt met betrekking tot de maximale massa (300 kg) onder de norm van het Bevi (1.500 kg) en is daarom niet aangemerkt als Bevi-inrichting.

Het bedrijf is op circa 81 meter afstand van het projectgebied gevestigd. Het bedrijf heeft geen risicocontouren en levert voor de woningbouw in het projectgebied daarom geen gevaren op.

In het gemeentelijke Externe veiligheidsbeleid is opgenomen dat, bij een wijziging in de omgeving van een risicovol object, de (lokale) brandweer bij de besluitvorming betrokken moet worden. Tussen de gemeente en de brandweer heeft overleg plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) niet nodig is. De toename van het groepsrisico wordt in dit projectgebied aanvaardbaar geacht.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de nabijgelegen Rijksstraatweg vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Over het spoor en het water vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Voor het spoor geldt dat het plaatsgebonden risico binnen de begrenzing van het spoor valt.

Doordat er weinig vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en de afstand tot het projectgebied ruim 200 meter is, wordt voor het projectgebied een onderzoek naar de externe veiligheidsaspecten rond het spoor niet noodzakelijk geacht. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze spoorweg vormt geen gevaar voor de nieuwe woningen.

De IJssel is een binnenvaartverbinding voor gevaarlijke stoffen, met een plasbrandsaandachtsgebied (PAG). Hiervoor geldt dat de contour voor het plaatsgebonden risico op de oeverlijn ligt. Het projectgebied ligt op circa 875 meter afstand van de vaarroute en ligt buiten de risicocontour.

Verder geldt een PAG van 25 meter. Het projectgebied ligt hier ook ver buiten. Het groepsrisico moet worden verantwoord indien er meer dan 1500 mensen per hectare aanwezig zijn. Gezien de lage bevolkingsdichtheid van het dorp en zijn omgeving en de toename van slechts 7 woningen, is het verantwoorden van het groepsrisico niet nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen levert geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling.

Buisleidingen

In en direct rond het projectgebied zijn geen buisleidingen aanwezig die van belang zijn voor de gewenste ontwikkelingen.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

Dit projectbesluit maakt de gewenste ontwikkeling in het projectgebied mogelijk. Daarbij gaat het in eerste instantie om het mogelijk maken van een aantal van 7 woningen. Omdat deze ruimtelijke onderbouwing in het nieuwe bestemmingsplan voor Den Nul overgenomen gaat worden, wordt daarop vooruitlopend, een projectkaart en voorschriften bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Met het opstellen van de projectkaart en voorschriften wordt aangesloten bij het concept-handboek (voor de actualisatie van de) bestemmingsplannen.

De voorschriften en projectkaart zijn opgesteld aan de hand van de in deze ruimtelijke onderbouwing genoemde uitgangspunten. Bovendien is het overeenkomstig het handboek en vormen de voorschriften en projectkaart het toetsingskader voor de bouwaanvraag.

Het volgende is in de voorschriften geregeld:

Wonen

Met betrekking tot de functie wonen is geregeld dat in het projectgebied woningen worden gebouwd. Het doel is de woningen in een rooilijn te plaatsen. Dit wordt echter niet afgedwongen. Diepere bouwvlakken geven hiervoor enige flexibiliteit.

De plaatsing van de woningen moet plaatsvinden binnen de bouwvlakken zoals die op de projectkaart zijn aangegeven. De woningen bestaan uit maximaal twee lagen met een kap. Door een minimale en maximale dakhelling op te nemen, wordt een kapvorm min of meer afgedwongen.

Daarnaast wordt opgenomen dat de aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevel van de woningen moeten worden gebouwd en dat deze ruimtelijk en functioneel ondergeschikt aan de hoofdgebouwen moeten blijven. Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn daarom een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 3,00 en 5,00 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Erf- en terreinafscheidingen mogen buiten het bouwvlak gerealiseerd worden en worden voor en achter de naar de weg gekeerde gevel mogelijk gemaakt. Voor de naar de weg gekeerde gevel is, in verband met het straatbeeld, de bouwhoogte van deze bouwwerken beperkt tot 1,00 meter. Achter deze gevel mogen deze bouwwerken maximaal 2,00 meter hoog worden.

Voor het gebied langs de begraafplaats moet een strook van 5 meter bebouwingsvrij blijven. Dit betekent dat hier geen vergunningsplichtige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geplaatst mogen worden. Dit is geregeld door middel van een aanduiding.

Naast de woonfunctie worden andere functies binnen de woningen mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om bedrijven- en beroepen aan huis. Hierbij worden de uitgangspunten vanuit het handboek aangehouden voor de mogelijkheden bij de woningen. Horeca en detailhandel zijn uitgesloten.

Verkeer en parkeren

De ontsluitingsroute en de aanwezigheid van de parkeercoffer zijn voor de stedenbouwkundige structuur van het projectgebied belangrijke bepalende factoren. Deze functies moeten daarom in het te actualiseren bestemmingsplan voor Den Nul specifiek bestemd worden. In de voorschriften wordt de realisatie van de woonstraten en paden en bijbehorende functies als parkeervoorzieningen, groen, water en speelvoorzieningen geregeld.

7. 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.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit projectbesluit wordt in het kader van het vooroverleg aangeboden aan diverse Overlegpartners. Daarnaast wordt het projectbesluit 6 weken ter inzage gelegd volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Mogelijk ingediende zienswijzen worden behandeld en voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens wordt het projectbesluit genomen en worden daarmee de ruimtelijke onderbouwing, projectkaart en voorschriften als toetsingskader voor toekomstige bouwaanvragen vastgelegd. Na verloop van tijd worden de stukken overgenomen in het nog op te stellen bestemmingsplan 'Kleine Kernen', dat de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure doorloopt.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een project wordt enerzijds bepaald door de financiële haalbaarheid en anderzijds door de grondexploitatie, waaronder het kostenverhaal van de gemeente.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling en het economisch risico liggen bij de initiatiefnemer van het project. De opbrengsten vanuit de verkoop van de woningen moeten de kosten van het project gaan dekken. Er wordt vanuit gegaan dat de opbrengsten voldoende zijn om het project financieel haalbaar te maken.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Pro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Pro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Bij dit project is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Pro. Vaststelling van een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat de initiatiefnemer het plangebied ontwikkeld conform het inrichtingsplan.

De initiatiefnemer zal zorgdragen voor het bouwrijp maken van het terrein, inclusief de aanleg van wegen en nutsvoorzieningen. De gemeente zal de openbare ruimte na akkoord overnemen. Ook zijn in de overeenkomst de woningbouwcategorieën opgenomen. Er is ruimte voor vier kavels in het goedkope segment en drie kavels in de vrij sector. Ten slotte zal de initiatiefnemer een bijdrage doen aan bovenwijkse voorzieningen.

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

===