

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
PROJECTBESLUIT WIJHE - HET ANEM 4**

**Ruimtelijke onderbouwing
projectbesluit Wijhe - Het Anem 4**

Code 1014905 / 11-10-10

**GEMEENTE OLST-WIJHE 1014905 / 11-10-10
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
PROJECTBESLUIT WIJHE - HET ANEM 4**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. DE HUIDIGE SITUATIE	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Provinciaal beleid	4
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. HET VOORGENOMEN INITIATIEF	7
4. 1. Planologische inpassing	7
4. 2. Landschappelijke inpassing	8
5. OMGEVINGSASPECTEN	10
5. 1. Ecologie	10
5. 2. Archeologie	11
5. 3. Water	11
5. 4. Milieuzonering	11
5. 5. Bodem	12
5. 6. Geluid	12
5. 7. Luchtkwaliteit	14
5. 8. Externe veiligheid	15
6. JURIDISCHE VORMGEVING	16
7. UITVOERBAARHEID	17
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
7. 3. Grondexploitatie	17

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op het perceel Het Anem 4 in Wijhe is de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. De voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel worden verwijderd. Ter compensatie van de bedrijfsgebouwen mag op het perceel een nieuwe woning worden gerealiseerd (rood-voor-rood). De woonboerderij blijft behouden. De zelfstandige woonfunctie is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Wijhe” (1998). Het realiseren van de woning kan mogelijk worden gemaakt door middel van het nemen van een projectbesluit. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het projectbesluit. De bestaande woonboerderij wordt meegenomen in de regeling van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. De ligging van het projectgebied is in figuur 1 weergegeven.



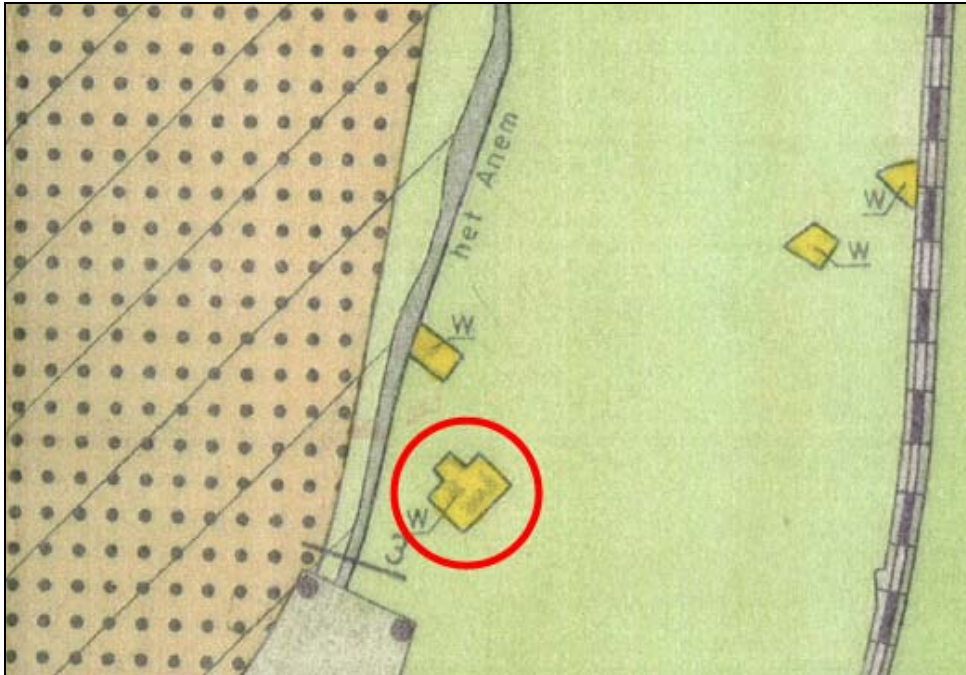
Figuur 1. De ligging van het projectgebied

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied Wijhe” (vastgesteld op 29 oktober 1998). In dit plan heeft het projectgebied deels de bestemming “Woondoeleinden” en deels de bestemming “Agrarisch gebied”. Binnen de geldende bestemmingen is het bouwen van de nieuwe woning niet toegestaan. De woonboerderij heeft een woonbestemming, maar valt buiten het projectbesluit. In figuur 2 is een fragment van het geldende bestemmingsplan opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Op basis van dit besluit kan medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkeling door middel van het nemen van een projectbesluit.

Het projectbesluit biedt een juridisch-planologische regeling om de zelfstandige woonfunctie toe te staan. Bij een projectbesluit is minimaal een ruimtelijke onderbouwing verplicht gesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze verplichting.



Figuur 2. Fragment van het vigerend bestemmingsplan

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

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt nader op het voorgenomen initiatief ingegaan. De omgevingsaspecten die invloed kunnen hebben op het project is gegeven in hoofdstuk 5. De juridische vormgeving is kort beschreven in hoofdstuk 6. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de uitvoerbaarheid van het plan, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. .

2. DE HUIDIGE SITUATIE

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, ten noorden van de kern Wijhe. Dit buitengebied wordt gekenmerkt door een open weidegebied, met daarin grote bedrijfs- en/of woonpercelen. Ten westen van het perceel ligt de IJssel. Een luchtfoto van het projectgebied is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3. Een luchtfoto van het projectgebied (© Google)

Het projectgebied bevindt zich naast een voormalig agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn hier beëindigd. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn nog aanwezig, maar niet meer in gebruik. De boerderij is in gebruik als woning.

De gebouwen staan dicht bij elkaar, waardoor sprake is van een compacte erfbebouwing. De boerderij is een stelpboerderij, bestaande uit twee delen. De bebouwing op het perceel bestaat uit één bouwlaag met een kap. De voorgevel van de boerderij is gericht naar het zuidwesten. Het erf wordt aan de westzijde via een oprijlaan ontsloten met de weg Het Anem. Via de noordzijde is het perceel ontsloten op een zijweg van Het Anem. Voor de voorgevel staan een paar grote bomen en rond het erf is op enkele plaatsen afschermend groen aanwezig. Rond de bebouwing liggen weilanden en is geen bebouwing aanwezig.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit projectbesluit. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is het rijksbeleid niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het projectgebied.

3. 1. Provinciaal beleid

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030.

De ambitie van de provincie ten aanzien van de woonomgeving is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Om dit te bereiken wordt ingezet op maatwerk. Het is de bedoeling om daarbij vooral ook de uitersten (kleinschalige extensieve milieus en aan de andere kant hoogstedelijke compacte mixmilieus) te bedienen.

Het projectgebied ligt in de Groene omgeving. Met de Groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In de Groene omgeving staat de volgende uitdaging centraal: *“behoud en versterking van het landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.”*

Gekoppeld aan de *Omgevingsvisie* heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de *Omgevingsverordening* worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. Kleinschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving worden afgewogen via het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn naar analogie als volgt samen te vatten:

- (her)benutting van bestaande bebouwing;
- combinatie van functies conform de gebiedskenmerken;
- uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform de gebiedskenmerken.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt.

Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de in het 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: niet van toepassing
- de lust- en leisurelaag: niet van toepassing.

De nieuwe ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid, omdat nieuwe bebouwing zorgvuldig wordt ingepast naast een karakteristieke boerderij.

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 lufte tussen twee netwerksteden, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is.

Wonen wordt in de *Toekomstvisie* gezien als krachtig middel voor een vitale gemeente. De inwoners van de gemeente moeten ook in de toekomst prettig kunnen wonen in woningen die aansluiten op hun behoefte. De gewenste ontwikkeling is in overstemming met de Toekomstvisie.

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

De gemeente Olst-Wijhe heeft het voornemen het bestemmingsplan Buitengebied geheel te herzien. Hiertoe is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. In het voorontwerp is bepaald dat de inhoud van woningen niet meer mag bedragen dan 750 m³. Bijgebouwen bij burgerwoningen zijn mogelijk tot een maximale oppervlakte van 100 m². Het oprichten van nieuwe burgerwoningen wordt in principe uitgesloten.

De nieuwe woning kan worden gerealiseerd in het kader van de rood-voor-rood regeling. De geplande woning voldoet aan de regeling van het voorontwerpbestemmingsplan. De nieuwe situatie in het projectgebied wordt in dit bestemmingsplan overgenomen.

Deelnotitie VAB: Rood voor rood

De gemeente heeft op 7 september 2009 de deelnotitie *VAB (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing): Rood voor rood* vastgesteld met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Voor het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit wordt uitgegaan van maatwerk, omdat iedere geval anders is en er steeds opnieuw een afweging moet worden gemaakt.

Er mogen, onder voorwaarden, ter vervanging van de gesloopte bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van tenminste 850 m², één of meerdere compensatiewoningen worden gerealiseerd. Het uitgangspunt daarbij is dat de compensatiewoning ter plekke wordt gerealiseerd.

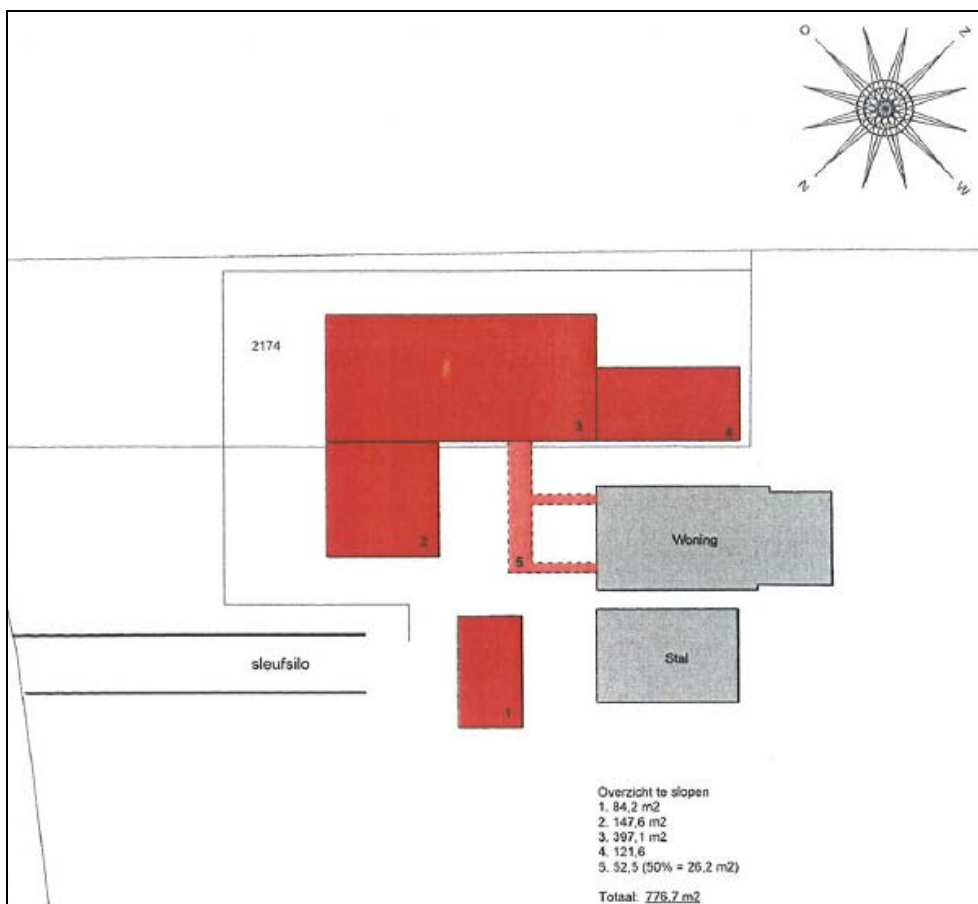
De compensatiekavel heeft een grootte van 1000 m². De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft staan en kan worden bestemd als burgerwoning. Monumentale of karakteristieke bedrijfsbebouwing moet behouden blijven. Onder voorwaarden kan een dergelijk gebouw een andere functie krijgen.

4. HET VOORGENOMEN INITIATIEF

De initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel slopen en ter compensatie daarvan een woning realiseren. De woonboerderij en één schuur blijven behouden. Zoals eerder beschreven is de realisatie van de nieuwe woning mogelijk in het kader van de rood-voor-rood regeling.

4. 1. Planologische inpassing

Voor het realiseren van de nieuwe woning wordt de rood-voor-rood regeling toegepast. Daarvoor geldt dat landschapontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, wat ruimte biedt voor een woning. De norm voor het realiseren van één woning is het slopen van 850 m² bedrijfsbebouwing. In het projectgebied wordt 776 m² bedrijfsbebouwing gesloopt (zie figuur 4).



Figuur 4. Overzicht van de te slopen bedrijfsbebouwing

Eén van de bedrijfsgebouwen betreft echter een stal die samen met de boerderij als beeldbepalend is aangemerkt. De stal met een oppervlakte van 152 m² moet daarom blijven behouden. Omdat de stal blijft staan wordt er in beginsel onvoldoende bedrijfsbebouwing gesloopt.

Vanwege het belang van behoud van de stal, wordt toch toegestaan om één compensatiewoning te realiseren. De woning moet op een perceel van 1.000 m² staan, dit is op dit perceel het geval.

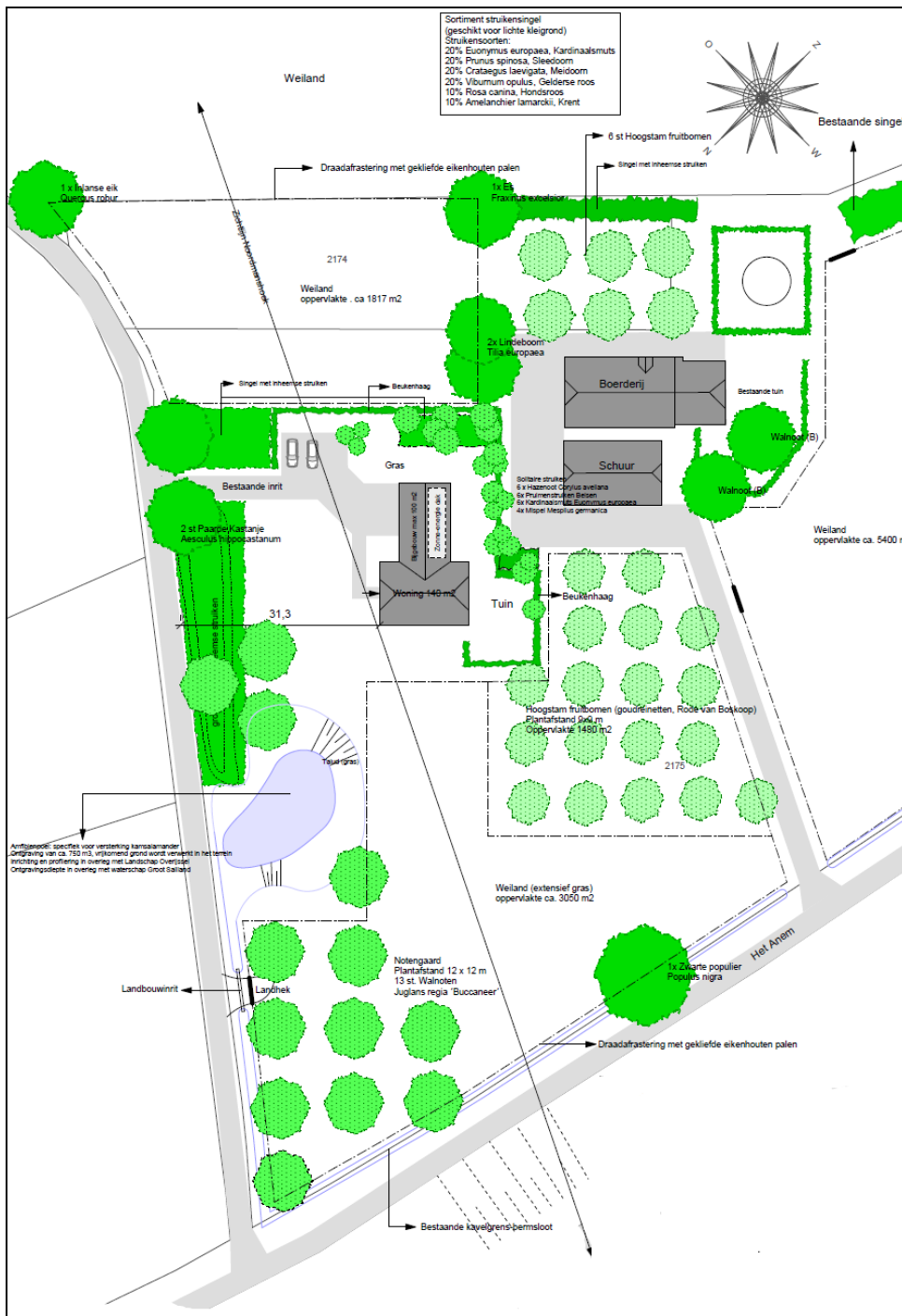
4. 2. Landschappelijke inpassing

De boerderij en de schuur zijn beeldbepalend en van belang om te behouden. De overige voormalige bedrijfsbebouwing wordt aangemerkt als landschapsontsierend en wordt gesloopt. De voormalige boerderij heeft een woonfunctie. De voormalige schuur krijgt een functie als bijgebouw bij de woonfunctie.

Bij de plaatsing van de nieuwe woning moet rekening worden gehouden met de boerderij en met de schuur. Er blijft een open voorruimte van enige omvang aanwezig. De nieuwe woning is daarom zo ver mogelijk van de weg gesitueerd, ten noorden van de boerderij. De woning sluit qua verschijningsvorm aan bij de bestaande bebouwing door uit te gaan van soortgelijke materialen en vormen. Verder bestaat de nieuwe bebouwing, evenals de bestaande bebouwing, uit één bouwlaag met een kap. De situering sluit eveneens aan bij de boerderij en de schuur; deze is namelijk langsggericht. Zo wordt bereikt dat enige samenhang ontstaat tussen de twee woonpercelen.

De bestaande boerderij wordt ontsloten via de bestaande oprijlaan vanaf Het Anem. De nieuwe woning wordt ontsloten via de zijweg van Het Anem; deze toegangsweg vormt in de huidige situatie de tweede ontsluiting van de boerderij.

De boerderij en de bomen bij de voorgevel vormen een beeldbepalend erfensemble. Om dit beeld te versterken worden nog wat bomen geplant. Ter plaatse van de te slopen stal ten zuidoosten van de boerderij wordt een boomgaard aangeplant. Om op beide percelen privacy te waarborgen wordt een bomensingel, met enkele zichtmogelijkheden, als scheiding tussen de percelen aangebracht. Ten noorden van de oprijlaan wordt eveneens een boomgaard aangeplant. Dit zorgt voor een visuele scheiding tussen de twee percelen en tevens voor enige samenhang tussen de percelen. Het "Erf- en landschapsplan, 9 december 2009" is in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd. In figuur 5 is de situering en de beplanting op het perceel weergegeven.



Figuur 5. Situering en beplanting

5. OMGEVINGSASPECTEN

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

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". Dit gebied ligt op enkele meters van het projectgebied. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS.

Soortenbescherming

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

Het projectgebied bestaat momenteel uit een voormalig agrarisch perceel. Op het perceel worden geen sloten gedempt of bomen gekapt, wat kan leiden tot het verstoren van soorten. Wel wordt er, ter compensatie van de nieuwe, voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.

Vanwege het toevoegen van een woning nabij beschermde gebieden en slopen van gebouw, is een quickscan Natuurtoets ¹⁾ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat met betrekking tot de beoogde ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied te verwachten zijn. Verder zijn er in het projectgebied geen zwaar beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. Met de ontwikkeling wordt dan ook geen schade aangebracht aan beschermde soorten. Wel geldt de algemene zorgplicht en moet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

¹⁾ EcoGroen Advies BV, "Quickscan natuurtoets Het Anem 4, Wijhe", Zwolle, 8 juni 2010.

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.

Volgens de Omgevingsvisie Overijssel zijn er in het projectgebied geen archeologische monumenten aanwezig. De archeologische verwachtingswaarde is middelhoog. Er zijn echter geen waarnemingen bekend uit de omgeving. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Voor dit projectbesluit gelden geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie.

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

Het projectgebied ligt buiten de beschermingszones van de IJsseldijk. Er zijn daarom geen aanvullende randvoorwaarden vanuit waterkering.

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

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

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.

Ten zuiden van het projectgebied staat een vleesverwerking- en vervaardigingbedrijf. Volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. De richtafstand voor het bedrijf is 100 meter. De afstand van het projectgebied tot het bedrijf is ruim 400 meter.

Verder is op het perceel Het Anem 2a een metaalopslag aanwezig. De richtafstand daarvoor is 100 meter. De afstand tot het projectgebied bedraagt meer dan 100 meter.

Ten noorden van het projectgebied (Het Anem 2) is een klein transportbedrijf gevestigd. Voor goederenwegvervoersbedrijven met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 1.000 m² geldt een richtafstand van 50 meter in verband met geluid en 30 meter vanwege gevaar. De woning is op ruim 30 meter van het bedrijf gepland. Aan de richtafstand vanwege gevaar wordt voldaan. De woning is met betrekking tot geluid te dicht bij de het transportbedrijf gesitueerd. Hier wordt nader op ingegaan in de paragraaf over geluid.

De afstanden van de meeste bedrijven tot het projectgebied zijn voldoende groot, waardoor er geen belemmeringen zijn met betrekking tot milieuzonering. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het geluidsaspect van het transportbedrijf.

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 ²⁾. Tijdens het onderzoek zijn in de bovengrond een licht verhoogde gehalten aan lood, nikkel, zink, PAK, PCB's en minerale olie aangetroffen. In de ondergrond zijn in geen verhoogde waarden aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan xylenen aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit projectbesluit.

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.

²⁾ "Verkennend bodemonderzoek", Verhoeve milieu BV (projectnummer 180026), 26 april 2010.

Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, scheepvaart- en industrielawaai.

Wegverkeer

Nabij het projectgebied liggen de Rijksstraatweg N337 (op de IJsseldijk) en de weg Het Anem. Omdat de nieuwe woning in het projectgebied binnen de geluidszone van 250 meter van de N337 ligt is onderzoek ³⁾ gedaan naar de geluidbelasting van deze weg met betrekking tot de gewenste ontwikkeling. De weg Het Anem heeft nauwelijks invloed op de woning en is daarom niet meegenomen in het onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting bij de geplande woning maximaal 55 dB bedraagt. Deze waarde overschrijdt de maximale voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting treedt op ter plaatse van de noordwestelijke en de zuidwestelijk gevel op de bovenverdieping. Deze gevels moeten daarom zo worden uitgevoerd dat er geen te openen delen bij gevoelige ruimten aanwezig mogen zijn. De geluidbelasting wordt daarvoor teruggebracht naar 52 dB. Omdat deze waarde de voorkeursgrenswaarde nog overschrijdt, moet een hogere grenswaarde voor de woning worden vastgesteld. Hiervoor wordt parallel aan de projectbesluitprocedure een hogere waarde procedure gevolgd.

Spoorweg

Op ruim 400 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 spoorweglawaai geen belemmering vormt voor het realiseren van de woonfunctie.

Scheepvaart

Op een afstand van circa 250 ten westen van het projectgebied ligt de rivier de IJssel. Gezien de grote afstand tot het projectgebied vormt scheepvaartlawaai geen hinder voor de woning.

Industrie

Vanwege de ligging van een aantal inrichtingen in de omgeving van het projectgebied is onderzoek ⁴⁾ gedaan naar het geluid van inrichtingen. In het onderzoek zijn de volgende inrichtingen beoordeeld op het geluidaspect.

Ten zuidoosten van het projectgebied ligt "Industrieterrein Noord", waar een vleesverwerking- en vervaardigingbedrijf is gevestigd. De afstand van het industrieterrein tot de woningen is ruim 400 meter. Gezien de indicatieve richtafstand voor geluid van 100 meter is er geen geluidhinder van dit industrieterrein te verwachten. Dit geldt ook voor het metaalopslagbedrijf ten zuiden van het projectgebied (zie ook paragraaf 4.4 milieuzonering).

³⁾ Van Drongelen/Westerhof, "Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder en Wet milieubeheer Rood voor rood regeling Het Anem 4", Zwolle, 3 augustus 2010.

⁴⁾ Van Drongelen/Westerhof, "Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder en Wet milieubeheer Rood voor rood regeling Het Anem 4", Zwolle, 3 augustus 2010.

Ten noorden van het projectgebied is een klein transportbedrijf gevestigd. De afstand van het bedrijf tot de woning is ruim 30 meter. De indicatieve richtafstand voor het bedrijf is 50 meter met betrekking tot geluid. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Voor het transportbedrijf zijn daarom geluidberekeningen gemaakt. Het Activiteitenbesluit schrijft voor dat een inrichting niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde en/of 70dB(A) piek(etmaal)waarde mag veroorzaken bij woningen van derden. Uit de geluidberekening blijkt dat wel voldaan kan worden aan de etmaalwaarde van 50 dB(A), maar niet aan het piekgeluidniveau. Het overschrijden van deze waarde heeft voornamelijk te maken met het geluid van vrachtwagens in de nachtperiode (tot 07.00 uur). Door de woning op de geplande locatie te bouwen wordt het transportbedrijf beperkt in de uitoefening van het beroep. De opties om dit te voorkomen zijn het verplaatsen van de woning of het treffen van een geluidwerende maatregel. De voorgestelde maatregel is het plaatsen van een scherm of geluidswal van minimaal 15 meter lang. Deze maatregel wordt toegepast, waardoor het geluidniveau in het projectgebied lager wordt en het transportbedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering.

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.

Projecten die “niet in betekenende 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 één woning. Gesteld kan worden dat dit “niet in betekenende 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.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de nabijgelegen wegen 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 het spoor valt. Doordat er weinig vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en de afstand tot het projectgebied ruim 400 meter is, vormt de spoorweg geen gevaar voor de woningen.

De IJssel is een binnenvaartverbinding voor gevaarlijke stoffen met een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Hiervoor geldt dat de contour voor het plaatsgebonden risico op de oeverlijn ligt. Het projectgebied ligt op circa 250 meter afstand en ligt buiten de risicocontour. Verder geldt een PAG van 25 meter. Het projectgebied ligt ver buiten het PAG. Het groepsrisico moet worden verantwoord indien er meer dan 1500 mensen per hectare aanwezig zijn. Gezien de lage bevolkingsdichtheid van het buitengebied en de toename van één woning is het verantwoorden van het groepsrisico niet nodig.

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

Inrichtingen

Het vleesverwerking- vervaardigingbedrijf dat op circa 400 meter afstand van het projectgebied is gevestigd heeft geen risicocontouren voor het plaatsgebonden risico.

Verder is er geen sprake van overschrijding van het groepsrisico. De inrichting vormt geen belemmering voor de woonfunctie in het projectgebied.

Buisleidingen

Ten zuidoosten van het projectgebied, op circa 550 meter afstand, ligt een gasleiding met een diameter van 4 inch en een druk van 40 bar. Deze leiding heeft geen contour voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico geldt een inventarisatieafstand van 45 meter. Het projectgebied is ver buiten deze afstand gelegen, waardoor de gasleiding geen invloed heeft op de gewenste ontwikkeling.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

Dit projectbesluit maakt het realiseren van een woning mogelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie van het projectgebied is aangegeven op de, bij deze onderbouwing behorende, projectkaart.

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. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

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.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is de "overeenkomst Rood voor Rood met gesloten beurs - locatie Het Anem 4 Wijhe" gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarin is overeengekomen welke bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en welke vergoeding de initiatiefnemer daarvoor ontvangt. Ter compensatie van de sloop van gebouwen krijgt de initiatiefnemer een bouwkaavel voor een woning toegewezen. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de ontwikkeling, bestaande uit onder meer de advieskosten, de kosten voor onderzoeken, de kosten voor uitvoering van het "Erf- en landschapsplan, 9 december 2009" en de kosten die de gemeente maakt voor dit plan. Verwacht wordt dat de initiatiefnemer deze kosten terugverdient met de verkoop van de bouwkaavel of de nieuwe woning.

7. 3. Grondexploitatie

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

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

In de "overeenkomst Rood voor Rood met gesloten beurs - locatie Het Anem 4 Wijhe" is het kostenverhaal voor de gemeente geregeld. Verder is het "Erf- en landschapsplan, 9 december 2009" door middel van een overeenkomst vastgelegd.

Met betrekking tot planschade is eveneens een overeenkomst gesloten. Met de overeenkomsten zijn het kostenverhaal en de nadere eisen vastgelegd. Het is daarom niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

===