

---

# GEMEENTE OLST-WIJHE

## WIJZIGINGSPLAN OLST - DIEPENVEENSEWEG 17

Status: Vastgesteld  
Datum: 17 september 2013



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



## TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
<b>2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF</b>	<b>4</b>
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	5
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	5
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>8</b>
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>12</b>
4. 1. Milieuzonering	12
4. 2. Geluid	12
4. 3. Water	13
4. 4. Bodem	13
4. 5. Cultuurhistorie	13
4. 6. Ecologie	14
4. 7. Externe veiligheid	15
4. 8. Luchtkwaliteit	15
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	16
<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>17</b>
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
5. 3. Grondexploitatie	17
<b>6. JURIDISCHE REGELING</b>	<b>18</b>
<b>BIJLAGE</b>	
Bijlage 1	Conclusie bodemonderzoek



## 1. INLEIDING

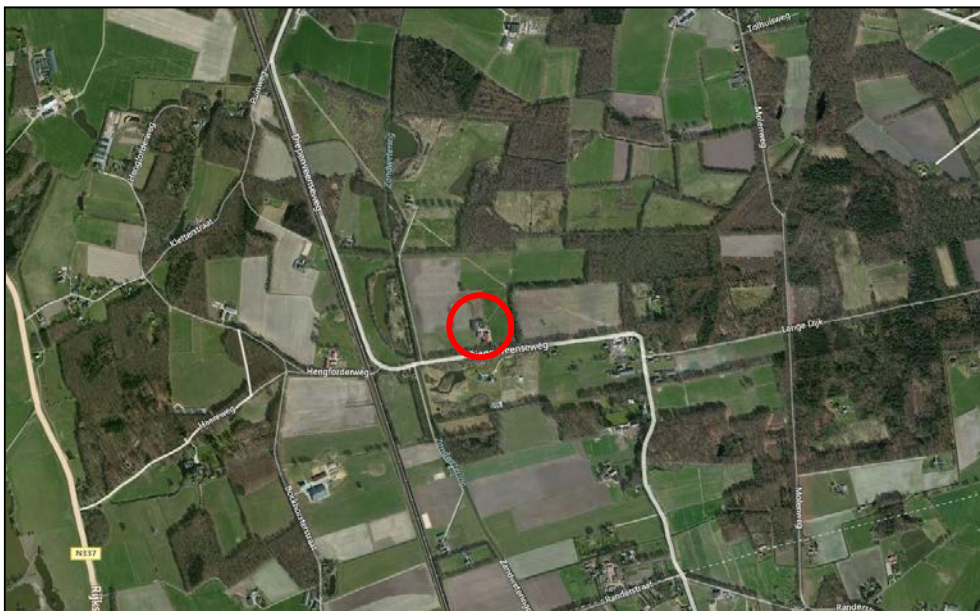
### 1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied ten zuiden van Olst ligt een agrarisch bedrijfsperceel dat zijn bedrijfsfunctie heeft verloren. De nieuwe eigenaar van het perceel is voornemens de boerderij te gaan bewonen. Daarbij bestaat de wens om ondergeschikte culturele/educatieve activiteiten te ontplooiën en ten behoeve hiervan in de schuur enkele landschapskamers te realiseren.

Omdat de woonfunctie op basis van het geldende bestemmingsplan alleen ten dienste van agrarische bedrijfsvoering is toegestaan en geen planologische mogelijkheden bestaande voor de gewenste nevenfuncties, is een wijziging van de bestemming noodzakelijk. In het geldende bestemmingsplan *Buitengebied* is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

### 1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel Diepenveenseweg 17 te Olst. Dit perceel ligt tussen Olst en Diepenveen. De begrenzing is afgestemd op het in het geldende bestemmingsplan toegekende bouwvlak. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat is vastgesteld op 21 mei 2012. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', waarop een bouwvlak van toepassing is. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 100 bij 100 meter. Het gebruik van het perceel voor in hoofdzaak wonen, alsmede voor plattelandskamers en culturele/educatieve activiteiten, is in strijd met de bestemming.

Op grond van artikel 5, lid 5.8.4, kunnen burgemeester en wethouders het plan bij beëindiging van het agrarisch bedrijf wijzigen ten behoeve van vervolgfuncties. Een vervolgfunctie is beschreven als *een of meer functies of een of meer activiteiten als alternatief voor de agrarische bedrijfsvoering die ter plaatse is beëindigd*.

Met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid krijgt de boerderij en bijbehorend terrein de bestemming 'Wonen', waarin de beschreven nevenfuncties mogelijk worden gemaakt. De omliggende agrarische gronden behouden de agrarische bestemming. Wel vervalt hier het bouwvlak. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende wijzigingscriteria:

1. er mogen geen nieuwe gebouwen of uitbreidingen worden gerealiseerd, tenzij de sloop van landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden;
2. er moet worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke waarden niet worden aangetast;
3. indien bebouwing wordt vervangen dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
4. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
5. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
6. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
7. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
8. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
9. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
10. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
11. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
12. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
13. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;

14. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
15. het aantal woningen mag niet toenemen;
16. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
17. ten behoeve van niet-agrarische bedrijven geldt dat bedrijven uit milieucategorie 3 of hoger niet zijn toegestaan.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

Verder zijn op het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' opgenomen.

#### **1. 4. Leeswijzer**

In *hoofdstuk 2* wordt de ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 3* ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In *hoofdstuk 4* worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In *hoofdstuk 5* wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

## 2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

### 2. 1. Huidige situatie

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een voormalig agrarisch bedrijf dat vrij solitair in een natuurlijke omgeving ligt. De kavels direct rondom het bedrijf hebben een agrarisch gebruik, maar worden natuurlijk beheerd. De omgeving wordt gekenmerkt door een organische structuur en een afwisseling van agrarische gronden en bebossing. Andere functies liggen op ruime afstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde betreffen woningen die aan de overzijde van de Diepenveenseweg liggen.

In het plangebied staat een grote boerderij. Ten noordwesten hiervan staan twee kleine kleinveestallen en daarachter een kapschuur en een mestsilo. Het terrein tussen de bebouwing is verhard. Het perceel is langs de oostzijde van de boerderij ontsloten op de Diepenveenseweg.

Het perceel is aan de voorzijde ingepast door een bossingel langs de weg en aan de achterzijde door een erfsingel. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



*Figuur 2. Luchtfoto plangebied*



## 2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het wijzigen van de hoofdfunctie van agrarisch bedrijfsperceel ten behoeve van wonen. De voormalige bedrijfswoning zal als burgerwoning dienst doen. Als nevenfunctie wordt het gebruik ten behoeve van zingevingtherapie voorgesteld. De mestsilo wordt een stiltecentrum/meditatieruimte. Achterin de boerderij (en eventueel in de bijgebouwen) worden in totaal 10 kamers en gemeenschappelijke ruimten voor tijdelijke meewoners gerealiseerd. In de kleinveestal komt een creatief atelier.

De kapschuur wordt opgeknapt. Deze dient als schuur voor de moestuin en als werkplaats. Bij de moestuin bestaat de wens om een kas te bouwen.

## 2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 5.8.4 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen', met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'. Binnen deze bestemming worden mogelijkheden geboden voor plattelandskamers (gedefinieerd als: *een min of meer zelfstandig appartement dat aangeboden wordt ten behoeve van recreatief nachtverblijf*) en de gewenste culturele/educatieve voorzieningen.

Het bouwperceel van het agrarisch bedrijf komt hiermee te vervallen. In deze paragraaf wordt het onderhavige plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

### Nieuwe functie in de bestaande gebouwen (1)

Er mogen in principe geen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd. In dit geval worden alle functies in de bestaande gebouwen en bouwwerken ondergebracht. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

De bestemming sluit het bouwen van nieuwe gebouwen uit. Er worden dus ook geen mogelijkheden voor een kas geboden. Conform artikel 4 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) bestaat er de mogelijkheid om in het buitengebied een bijbehorend bouwwerk tot 150 m<sup>2</sup> te bouwen (zogenaamd kruimelgeval). Door toepassing van deze mogelijkheid kan meegewerkt worden aan de bouw van een kas.

### Landschappelijke inpassing (2, 3)

Het erf is in de huidige situatie op een gebiedseigen manier ingepast in het landschap. Hieraan worden geen wijzigingen voorgesteld. Ook de landschappelijke waarden in de omgeving worden niet aangetast. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

**Toegesneden bestemming (4, 5, 6)**

De bestemming wordt 'Wonen', met de aanduiding voor voormalige bedrijfsbebouwing, zoals deze in het bestemmingsplan *Buitengebied* is opgenomen. Deze is toegesneden op het gewenste gebruik, in die zin dat als nevenfuncties de volgende activiteiten zijn toegestaan:

- 5 plattelandskamers in het hoofdgebouw of in een bijgebouw;
- 5 Bed & Breakfast kamers met in totaal maximaal 10 slaapplekken in het hoofdgebouw;
- educatieve, culturele, creatieve en levensbeschouwelijke activiteiten.

Onderdelen die niet van toepassing zijn op deze locatie zijn verwijderd. Wel zijn een aantal afwijkingmogelijkheden uit het bestemmingsplan overgenomen. Het gebied rondom de boerderij behoudt de agrarische bestemming. Ook deze is toegesneden op het gewenste gebruik.

Dat buitenopslag niet is toegestaan is specifiek opgenomen in de nieuwe bestemming.

**Verkeer en parkeren (7, 8)**

De woonfunctie en kleinschalige nevenfunctie heeft geen grote publieksaantrekende werking en dus ook geen grote verkeersaantrekkende werking. Bovendien ligt het plangebied aan een weg met voldoende capaciteit.

Voor parkeren is achterop het erf, uit het zicht, enige ruimte voor parkeren. Wel is het de bedoeling om aan de voorzijde, langs de oprit, maximaal 8 parkeerplaatsen aan te leggen. Rondom deze parkeerplaatsen worden beplantingen gehandhaafd of aangelegd, waardoor geparkeerde auto's aan het zicht worden onttrokken. Op deze wijze wordt voldaan aan de criteria ten aanzien van verkeer en parkeren.

**Agrarische uitstraling behouden (9)**

De boerderij heeft in de huidige situatie een authentieke agrarische uitstraling. De stallen, schuur en mestloos zijn kleinschalig en hebben een agrarisch karakter. Er worden geen grote wijzigingen aan het uiterlijk van de gebouwen en aan beplantingen en verhardingen voorgesteld. Daarmee blijft de huidige agrarische uitstraling ongewijzigd.

**Detailhandel en horeca ondergeschikt (10, 11)**

Detailhandel en horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie van de hoofdbestemming. Dit is opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de nieuwe bestemming en op deze wijze geborgd.

**Milieutechnische inpassing (12, 13, 14)**

Het plangebied heeft een relatief solitaire ligging. In het plangebied worden de woonfunctie en activiteiten met een zeer lichte milieubelasting (categorie 1) voorgesteld. De dichtstbijzijnde woning van derden ligt op 100 meter afstand. Ter plaatse van deze woning zal geen overlast ontstaan door de activiteiten binnen het plangebied.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op circa 400 meter afstand. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de milieucirkels van dit bedrijf. De bestaande bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving wordt dus niet beperkt als gevolg van de functiewijziging. Van intensieve veehouderijbedrijven is geen sprake.

Geconcludeerd wordt dat de activiteiten in het plangebied milieutechnisch inpasbaar is en de functiewijziging geen beperkingen oplegt voor aanwezige (agrarische) bedrijven.

**Gelijkblijvend aantal woningen (15)**

Het aantal woningen mag niet toenemen. Hiervan is geen sprake.

**Zonering hoogspanningsverbindingen (16)**

Binnen 50 meter van een hoogspanningsverbinding zijn geen milieugevoelige functie toegestaan. In de omgeving van het plangebied komen geen hoogspanningsverbindingen voor. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

**Beperking bedrijfstvormen (17)**

In geval van het vestigen van niet-agrarische bedrijven als nieuwe functie geldt dat bedrijven uit milieucategorie 3 of hoger niet zijn toegestaan. In dit geval worden culturele en educatieve activiteiten voorgesteld. Deze vallen in milieucategorie 1. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Rijksbeleid**

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit wijzigingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

#### **3. 2. Provinciaal beleid**

##### **Omgevingsvisie Overijssel**

De omgevingsvisie Overijssel is vastgesteld op 1 juli 2009 door Provinciale Staten van Overijssel. In de omgevingsvisie worden voor het buitengebied drie ontwikkelingsperspectieven geschetst (realisatie groene en blauwe hoofdstructuur; buitengebied accent productie; buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte). Deze geven richting aan nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

De ontwikkelingen in deze gebieden zijn niet gebonden aan strikte regels van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt ruimte geboden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gelden. Voor ruimtelijke projecten wordt het volgende uitvoeringsmodel gehanteerd: generieke beleidskeuzes, ontwikkelperspectieven, gebiedskenmerken.

##### *Generieke beleidskeuzes (of-vraag)*

De provincie biedt ruimte voor het vestigen van nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Dit past in het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;

### *Ontwikkelingsperspectief (waar-vraag)*

Voor het plangebied en de directe omgeving geldt het ontwikkelingsperspectief 'Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur'. Het gaat om een EHS-gebied, aangewezen als 'bestaande natuur'. Voor ontwikkelingen geldt dat deze geen afbreuk mogen doen aan de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied. In dit geval gaat het om het wijzigingen van de functie van een bestaand bebouwd perceel. Momenteel bestaan er mogelijkheden om hier een agrarisch bedrijf uit te breiden tot een omvang van één hectare. Deze ontwikkelingsmogelijkheden worden weggenomen. De fysieke ontwikkelingen in het plangebied zijn in hoofdzaak inpandig en hebben geen gevolgen voor de doelstellingen van de EHS.

Momenteel werkt de provincie aan een actualisatie van de omgevingsvisie waarin ook een herbegrenzing van de EHS plaatsvindt. Een fragment van de voorgestelde begrenzing ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 3. Geconcludeerd wordt dat het plangebied in de nieuwe situatie, die naar verwachting op 26 juni 2013 wordt vastgesteld, niet meer in de EHS ligt.



*Figuur 3. Fragment ontwerpkaart herbegrenzing EHS*

### *Gebiedskenmerken (hoe-vraag)*

Voor de gebiedskenmerken wordt onderscheid gemaakt tussen de natuurlijke laag, de agrarische cultuurlaag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Het plangebied ligt in de natuurlijke laag 'dekzandvlakte en ruggen' en volgens de agrarische cultuurlaag in een 'oud hoevenlandschap'. De stedelijke laag is niet van toepassing. Volgens de lust- en leisurelaag geldt dat 'donkerte' is te ervaren.

In dit geval gaat het om het hergebruik van bestaande gebouwen waarbij de uitstraling ongewijzigd blijft. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kenmerken van het gebied.

#### *Kwaliteitsimpuls groene omgeving*

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in de “Groene omgeving”, waar het behoud en de versterking van het landschap voorop staat. In beginsel wordt om een kwaliteitsimpuls gevraagd. Dit is echter niet noodzakelijk bij kleinschalige ontwikkelingen, zoals het onderhavige initiatief.

#### **Omgevingsverordening Overijssel (2009)**

De beleidsdoelstellingen uit de omgevingsvisie zijn in de *Omgevingsverordening Overijssel 2009* (september 2009) vertaald naar regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het plangebied is de ligging binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang.

Omdat het plangebied na het vaststelling van de actualisatie van de omgevingsvisie buiten de begrenzing van de EHS zal liggen en dit wijzigingsplan na verwachting later wordt vastgesteld, wordt geen rekening gehouden met de ligging in de EHS. Het deel van het plangebied dat wel in de EHS ligt, behoudt de agrarische bestemming waarbinnen beschermde regels ten aanzien van de aanwezige natuurwaarden zijn opgenomen.

#### **Conclusie provinciaal beleid**

De voorgenomen functieveranderingen van een aantal gebouwen zijn passend binnen het provinciaal beleid.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

#### **Toekomstvisie Olst-Wijhe**

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

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

#### **VAB-beleid**

De *deelnotitie VAB: Wonen in het buitengebied* (vastgesteld op 7 maart 2005), bevat beleid over de mogelijkheden van wonen in bestaande woningen in het buitengebied met een agrarische- of woonbestemming.

**Geldend bestemmingsplan**

Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bebouwing. Aan de voorwaarden die hiervoor gelden is in paragraaf 2.3 getoetst.

**Conclusie gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het wonen met nevenfuncties en kleinschalige beroepen/bedrijven aan huis past binnen de beleidslijnen voor het buitengebied.

## **4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

### **4. 1. Milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plangebied heeft een solitaire ligging. De culturele/educatieve en creatieve activiteiten die worden voorgesteld zijn kleinschalig en hebben een lichte belasting voor de omgeving (milieucategorie 1). Er geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Andersom wordt een wijziging van een belastende functie (agrarisch bedrijf) naar een gevoelige functie (wonen) voorgesteld. Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving betreft een agrarisch bedrijf dat op bijna 400 meter vanaf het plangebied ligt. Het plangebied ligt daarbij buiten het invloedsgebied van het agrarisch bedrijf.

In de toekomstige situatie is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering.

### **4. 2. Geluid**

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaai relevant.

Op de Diepenveenseweg geldt een maximale snelheid van 80 km/uur. De boerdery ligt op 45 meter vanaf deze weg en daarmee binnen de geluidszone. In beginsel moet daarom onderzocht worden wat de geluidsbelasting op de gevel van de woning is. Echter, in dit geval is sprake van een bestaande (bedrijfs)woning. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies voorgesteld. Bovendien is er sprake van een relatief rustige omgeving waar geen sprake is van onaanvaardbare hinder als gevolg van wegverkeerslawaai. Akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



#### **4. 3. Water**

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De watertoets is een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure.

De ontwikkeling is via de digitale watertoets voorgelegd aan het waterschap Groot Salland (kenmerk: 20130530-35-7060). Omdat het project alleen een functiewijziging van de bestaande bebouwing voorstelt, spelen er geen waterschapsbelangen. Het waterschap heeft geen bezwaar.

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

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locaties worden gesignaleerd. Om dit aan te tonen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen hieruit zijn opgenomen in bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. Voor dit aspect worden enkele aanbevelingen gedaan. Overigens leiden de conclusies niet tot bezwaren voor het hergebruik van de gebouwen. De woonfunctie vindt plaats in de bestaande bebouwing. Risico's voor de volksgezondheid zijn in beginsel niet aan de orde. Nader bodemonderzoek in het kader van dit wijzigingsplan kan daarom achterwege blijven.

#### **4. 5. Cultuurhistorie**

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op her erfgoed onder de grond (archeologie).

##### **Cultuurhistorische waarden**

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Het pand is niet aangewezen als waardevol object. Ook zijn in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. Het plan doet geen afbreuk aan deze structuren. Het is niet nodig om aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

## Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

De gemeente Olst-Wijhe heeft op 4 oktober 2010 een archeologische verwachtingskaart vastgesteld. Deze maakt voor het grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is in het bestemmingsplan *Buitengebied* vertaald naar een beschermde regeling in de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 tot en met 4. Op het voormalig bedrijfserf geldt de bestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ en op het noordelijk deel van het plangebied de bestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Hierbinnen gelden vrijstellingen van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen bij ingrepen van respectievelijk 2.500 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter.

In principe worden in het plangebied geen bodemingrepen voorgesteld. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Indien bij toekomstige ontwikkelingen grote bodemingrepen plaatsvinden, wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek geëist. Op deze wijze wordt op een verantwoorde wijze met de eventuele archeologische resten in de bodem omgegaan.

## 4. 6. Ecologie

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermden Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen deel uit van wettelijk beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied betreft het Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel. Dit gebied ligt op ongeveer 1,5 kilometer ten westen van het plangebied. Ook maakt het plangebied (naar verwachting per 26 juni 2013) geen onderdeel uit van de EHS. (zie ook paragraaf 3.2).

In dit wijzigingsplan worden geen belastende functies voorgesteld. Ook vinden er geen grote fysieke ingrepen plaats. De functiewijziging heeft geen significante effecten op de natuurwaarden in de omgeving.

#### **Soortenbescherming**

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied betreft het bijbehorende terrein bij een voormalige agrarisch bedrijf. Het is mogelijk dat op het terrein en in de gebouwen beschermde flora en fauna voorkomt. Echter, er worden in beginsel geen grote fysieke ingrepen voorgesteld, zoals het slopen van gebouwen, kappen van bomen of dempen van sloten. Het plan veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de *Flora- en faunawet*.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn de spoorlijn Zwolle – Deventer, die op 400 meter afstand ligt en een hogedruk aardgastransportleiding, die op een kilometer afstand ligt.

Het aspect externe veiligheid vormt voor dit wijzigingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit.

De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

#### **4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen**

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

## **5. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het plan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Over dit wijzigingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de betrokken overlegpartners. Zij hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerp. Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 11 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 17 september 2013 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) wijzigingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **5. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. De kosten met betrekking tot het opstellen van het wijzigingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

### **5. 3. Grondexploitatie**

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg, in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatie regeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgeweken.

## 6. JURIDISCHE REGELING

### Verbeelding

Het *Wijzigingsplan Olst – Diepenveenseweg 17* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het *bestemmingsplan Buitengebied*.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het *bestemmingsplan Buitengebied*.

### Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie:

NL.IMRO.1773.BP2009001001-0301 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

De bestemmings- en aanduidingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan (in dit geval de bestemming 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie - 2' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied') zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen.