

GEMEENTE OLST-WIJHE

**BESTEMMINGSPLAN OLST - KONINGIN
WILHELMINASTRAAT 1**

Bestemmingsplan Olst - Koningin Wilhelminastraat 1

Code 1314904 / 16-12-13

GEMEENTE OLS-T-WIJHE 1314904 / 16-12-13
BESTEMMINGSPLAN OLS-T - KONINGIN WILHELMINASTRAAT 1

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling en doel	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	5
2. 3. Verkeer en parkeren	5
3. BELEID	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Ecologie	10
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	11
4. 3. Water	12
4. 4. Milieuzonering	12
4. 5. Bodem	13
4. 6. Geluid	13
4. 7. Luchtkwaliteit	14
4. 8. Externe veiligheid	14
4. 9. Kabels en leidingen	15
5. JURIDISCHE PLANOPZET	16
5. 1. Algemeen	16
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	16
6. UITVOERBAARHEID	18
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. 3. Grondexploitatie	18

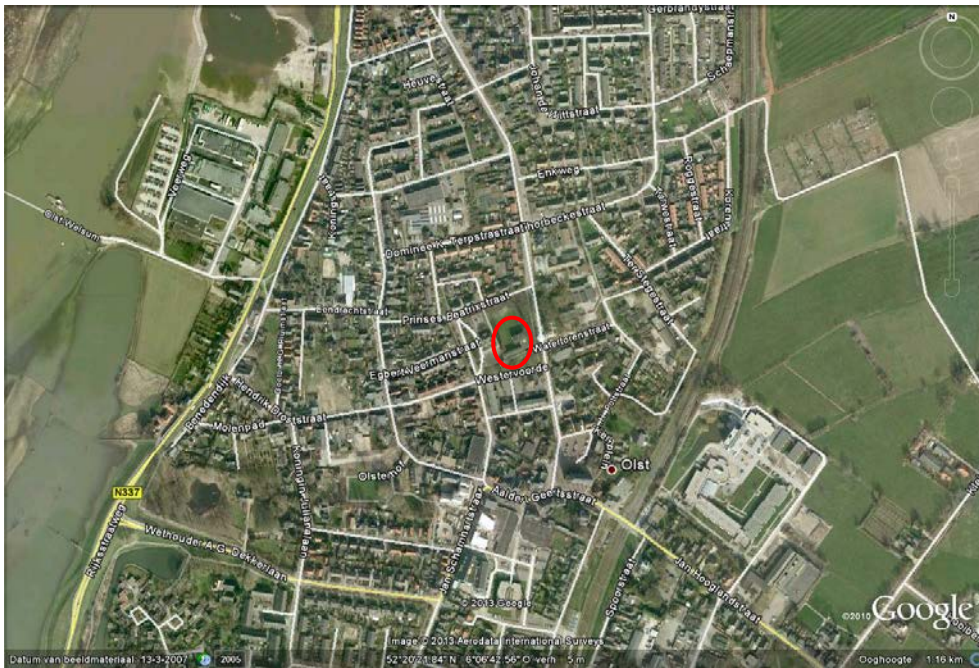
BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Vleermuizenonderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Paragraaf geen waterschapsbelang
<u>Bijlage 4</u>	Bodemonderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Geluidsberekening
<u>Bijlage 6</u>	Advies brandweer

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In Olst is aan de Koningin Wilhelminastraat 1 een voormalig kantoorgebouw aanwezig. Dit pand werd gebruikt als gemeentekantoor. SallandWonen heeft het pand van de gemeente overgenomen en wil het pand verbouwen naar appartementen. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling en doel

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Olst (vastgesteld op 16 februari 2009). In dat plan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. De beoogde realisatie van appartementen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de realisatie van de appartementen toe te staan.

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 staat in hoofdstuk 3 een beschrijving van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft

met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dat hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemming. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan grondexploitatie.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de huidige situatie en het voorgenomen initiatief. De huidige situatie is van belang, omdat dit het kader geeft waarbinnen het voorgenomen initiatief ingepast moet worden. Het voorgenomen initiatief is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Speciale aandacht wordt besteed aan de verkeersontsluiting en het parkeren.

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Olst. Ten noorden, westen en zuiden van het plangebied staan vooral woningen. In het noorden en westen gaat het daarbij vooral om grondgebonden woningen uit verschillende bouwperiodes. In het zuiden gaat het om appartementen, die recentelijk zijn opgeleverd en gerealiseerd door SallandWonen. Ten oosten van het plangebied komen ook een aantal maatschappelijke voorzieningen voor, waaronder een basisschool. Opvallend aan de oostzijde is ook de watertoren, waarin appartementen zijn gevestigd.

Het plangebied zelf bestaat uit een gebouw dat voorheen als gemeentekantoor werd gebruikt. Het gebouw ligt in een park, waardoor de omgeving van het plangebied erg groen is. In het park ligt ook 'Huize Westervoorde'. Dit is een voormalig landhuis, dat momenteel een maatschappelijke bestemming heeft. Het pand wordt door SallandWonen beschikbaar gesteld aan de gemeente voor officiële ontvangsten, huwelijksvoltrekkingen en dergelijke. Dit gebouw is een rijksmonument. 'Huize Westervoorde' valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.



Figuur 2. Huize Westervoorde

Het voormalige gemeentekantoor bestaat uit twee bouwlagen. Het bestaat uit een oorspronkelijk deel, met aan de noordzijde een aangebouwde semipermanente kantoorvleugel.



Figuur 3. Het voormalige gemeentekantoor

De hoofdentree van het gebouw is aan de Koningin Wilhelminastraat. Ook de ontsluiting voor auto's is via de Koningin Wilhelminastraat, bij Huize Westervoorde. Aan de westzijde van het gemeentekantoor is (geringe) ruimte voor parkeren. Aan die zijde van het gebouw is daarnaast een groot plein aanwezig.



Figuur 4. Het plangebied en omgeving

2. 2. Het voorgenomen initiatief

Het bestaande gebouw wordt verbouwd ten behoeve van de bouw van 15 appartementen. Het oorspronkelijke gebouw blijft hiervoor in stand. De aangebouwde semipermanente kantoorvleugel wordt gesloopt. Het te slopen deel wordt grotendeels bij het omliggende park betrokken. Ook wordt een deel herbouwd en bij het pand betrokken waardoor het gebouw wordt verlengd.

De semipermanente kantoorvleugel past niet bij het oorspronkelijke gebouw. Door de sloop hiervan krijgt het oorspronkelijke gebouw een betere uitstraling. Hierdoor is sprake van een meer eenduidige architectuur. Bovendien verandert het ruimtelijk beeld niet voor de aangrenzende woonpercelen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede.

De te handhaven bebouwing wordt verbouwd voor de gewenste woonfunctie (appartementen). Functioneel gezien passen appartementen goed in dit gebied. Hiermee wordt aansluiting gecreëerd bij de omliggende woonfunctie in de omgeving van het plangebied.

2. 3. Verkeer en parkeren

Ook in de nieuwe situatie wordt het pand ontsloten via de Koningin Wilhelminastraat. Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement. In de omgeving van het plangebied liggen ook nog eens 16 woningen, waarvoor dezelfde parkeernorm geldt. Voor de nieuwe appartementen en bestaande woningen is met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning in totaal 47 parkeerplaatsen nodig.

Momenteel zijn in de omgeving van het plangebied 33 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor 7 parkeerplaatsen op eigen erf. In totaal zijn er dus nog 7 parkeerplaatsen te weinig. Daarom worden er 7 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt ten zuiden van het gebouw. Deze parkeerplaatsen worden mogelijk gemaakt als langsparkeren aan de straat Westervoorde, ten zuiden van het gebouw.

3. BELEID

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

3. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening (2009)

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

De ambitie van de provincie voor 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. De inhoud van woningen en bijgebouwen wordt niet als provinciaal belang gezien.

Het projectgebied ligt in de 'stedelijke omgeving'. 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. In de stedelijke omgeving is er ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus. In deze situatie gaat het om transformatie.

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 al 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.

In deze situatie gaat het om transformatie van een kantoorpand naar appartementen. Deze ruimte is dus al beschikbaar gesteld voor een functie. Dit sluit goed aan bij de SER-ladder.

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 plangebied 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.

In deze situatie gaat het om de transformatie van een kantoorpand naar appartementen. De ruimtelijke uitstraling van het plangebied verandert niet tot nauwelijks. Wel wordt een later aangebouwde semipermanente kantoorvleugel van het gebouw gesloopt. Hierdoor verbetert de uitstraling van het gebouw.

Conclusie provinciaal beleid

Het voornemen voldoet aan het provinciaal beleid. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Het beleid geeft geen specifieke uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

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 demogra-

fische 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. De gemeente wenst een zo gevarieerd mogelijk aanbod van woningen en woonmilieus tot stand te brengen. Daarbij gaat het niet alleen om nieuwe gebieden maar zeker ook om inbreidingslocaties, waar in de toekomst grote behoefte aan bestaat.

De gewenste ontwikkeling voldoet aan het beleid van de Toekomstvisie. Bij de realisatie van de appartementen is er sprake van hergebruik van een bestaande locatie.

Actualisatie Toekomstvisie 2011

In 2011 is een actualisatie van de Toekomstvisie vastgesteld. De reden van de actualisatie waren de economische crisis, de demografische ontwikkelingen (vergrijzing etc.) en de doorwerking daarvan op de woningmarkt. Deze actualisatie geeft daarom specifiek een actualisatie en concretisering van de woningmarkt. De gemeente streeft naar de toevoeging van ongeveer 800 tot 900 woningen in de periode tot en met 2020. Het gaat daarbij om reguliere woningen, dus uitgezonderd de woningbouw voor bijzondere doelgroepen. Met betrekking tot de woningdifferentiatie wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de demografische ontwikkelingen en rekening gehouden met de wensen van de verschillende doelgroepen.

Aan de uitgangspunten die in de toekomstvisie zijn genoemd, verandert de actualisatie ervan niets. Ook in het beleid van de actualisatie van de toekomstvisie past de gewenste ontwikkeling van de appartementen.

Woonvisie Olst-Wijhe 2006 - 2015

In de Woonvisie Olst-Wijhe 2006 - 2015 beschrijft de gemeente voor welke opgave ze staat en wat haar inzet is in het overleg met derden. De Woonvisie is in nauwe samenwerking met de gemeente Raalte en de corporaties Het Saalien en BWS Raalte tot stand gekomen.

In de Woonvisie staat dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig is om de huidige spanning op de woningmarkt aan te pakken en in te kunnen spelen op groei van het aantal huishoudens richting 2015. Olst-Wijhe wil, naast het aantal dat nodig is om de eigen behoefte op te kunnen vangen, extra woningen bouwen. De gemeente wil verder groeien, binnen de kaders van een groen en dorps karakter.

Twaalf van de vijftien appartementen zijn concreet benoemd in de Woonvisie. Voor de realisatie van drie extra appartementen is ruimte in de Woonvisie. Daarmee voldoet het plan aan de Woonvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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

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 op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Uiterwaarden IJssel'. De uiterwaarden zijn ook aangewezen als EHS-gebied. Dit gebied ligt op een afstand van circa 350 meter vanaf het plangebied. Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied is bestaande bebouwing (vooral woningen) van de kern Olst aanwezig. Vanwege de ligging achter bestaande bebouwing en de kleinschalige schaal van de ontwikkeling, worden geen negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen van het Natura 2000-gebied en op de EHS verwacht.

Soortenbescherming

In het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat nader onderzoek naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen

in de aanwezige bebouwing (alleen ter hoogte van de uitbreiding van het stenen gebouw) noodzakelijk is. Dit nader onderzoek is uitgevoerd (zie bijlage 2). Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen aangetroffen van (strikt) beschermde vleermuizen. Het plangebied wordt door enkele Gewone dwergvleermuizen wel gebruikt als (niet onmisbaar) foerageergebied. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van vleermuizen is in deze situatie niet aan de orde.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen moeten te allen tijde worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of kort voorafgaand aan het werk de nabije omgeving te controleren op broedende vogels en in gebruik zijnde nesten en te voorkomen dat deze worden verstoord.

Bij de plannen kunnen (in beperkte mate) exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor deze soorten geldt echter in deze situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en zijn zodoende geen verplichte vervolgacties nodig.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is de Monumentenwet gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven.

Het archeologiebeleid van de gemeente Olst-Wijhe is vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie gemeente Olst-Wijhe (vastgesteld op 4 oktober 2010). Door een archeologische verwachtingskaart wordt het duidelijk waar zich (mogelijk) archeologische resten bevinden. Aan de op de kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het gaat om een al bestaand gebouw. Een deel van het gebouw wordt gesloopt. Op die plaats wordt deels/plaatselijk nieuwbouw gepleegd. Op de locatie van de nieuwbouw is de bodem al verstoord. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Het rijksmonument (Huize Westervoorde) is niet betrokken bij de planvorming. Door de ontwikkeling in het plangebied wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van dit gebouw.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets wordt vooral gezien als een procesinstrument. Dit procesinstrument moet waarborgen, dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is een vroegtijdige afstemming van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Groot Salland.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling af. Regenwater dat op de verharding valt wordt afgevoerd naar de omgeving. Het plan heeft geen invloed op gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, boezemkades en watergangen.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat het plan geen waterschapsbelang heeft. Het automatisch gegenereerde rapport is als bijlage 3 opgenomen. In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap wordt dan in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

4. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied staan een aantal woningen en maatschappelijke voorzieningen. Deze maatschappelijke voorzieningen vallen in milieucategorie 1, waarvoor de VNG een afstand van 10 meter adviseert. Aan deze afstand wordt voldaan. De appartementen ondervinden geen hinder vanuit de omgeving. Ook veroorzaken de appartementen zelf geen hinder en geven ze geen beperkingen voor de functies in de omgeving.

4. 5. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het verleden is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Het gaat om een oud onderzoek (1996). Sindsdien is de bodemkwaliteit echter niet veranderd. Het onderzoek kan gelden als basis voor het bestemmingsplan.

Tijdens het onderzoek zijn voor diverse stoffen concentraties boven de streefwaarde aangetoond. Deze concentraties vormen echter geen belemmering voor een functiewijziging. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor bouwplannen op de locatie.

4. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De meeste straten rond het plangebied zijn aan te merken als woonstraten (erfontsluitingswegen) en vallen onder een 30 km/uur-zone. Deze wegen hebben geen wettelijke geluidzone. Op de Limburg Stirumstraat is de toegestane maximumsnelheid 50 km/uur. Deze weg heeft een wettelijke zone. Een onderzoek voor wegverkeerslawaai is nodig, omdat in het plangebied - binnen de zone - nieuwe geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat voor drie appartementen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (zie bijlage 5). Twee appartementen ondervinden een gevelbelasting van 52 dB en één appartement een gevelbelasting van 51 dB. Voor deze appartementen wordt een hogere waarde aangevraagd.

Na het aanvragen van een hogere waarde vormt geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

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.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied is sprake van de toevoeging van 15 appartementen. Gesteld wordt dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aantal woningen blijft ruim binnen de normstelling uit het NSL. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de Wet milieubeheer en zijn op het gebied van de luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de ontwikkeling en uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

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. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en

het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10-6-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en gasleidingen. Wel ligt ten oosten van het plangebied op een afstand van ruim 200 meter de spoorlijn Zwolle - Deventer. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Volgens het Basisnet Spoor heeft deze spoorlijn geen plaatsgebonden risicocontour. Ook is er geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Vanwege de ligging van deze spoorlijn moet het groepsrisico worden verantwoord. Een beperkte verantwoording is voldoende, omdat de spoorlijn verder dan 200 meter vanaf het plangebied ligt.

In het kader van de beperkte verantwoording heeft de gemeente de brandweer om advies gevraagd (zie bijlage 6). De brandweer geeft een aantal adviezen in het kader van brandpreventie. Als aan deze adviezen wordt voldaan dan ziet de brandweer geen problemen bij de definitieve bouwaanvraag.

4. 9. Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied liggen geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de planvorming en dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische opzet van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt eerst een algemene toelichting gegeven. Daarna volgt een toelichting op de gehanteerde bestemmingen.

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Groen - Park

Het deel van het gebouw dat wordt gesloopt, wordt grotendeels bij het park betrokken en valt daarom onder deze bestemming. Ter bescherming van het groen

mogen er geen gebouwen worden gebouwd. De bestemming is bedoeld om een park mogelijk te maken. Daarbij horende voorzieningen en overige bouwwerken, bijvoorbeeld meubilair, worden daarom ook mogelijk gemaakt in deze bestemming.

Wonen - Woongebouw

Het woongebouw heeft deze bestemming gekregen. Het gebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering van het woongebouw is in de regels opgenomen. Een belangrijke basis voor deze bestemming en de daarbij horende regeling is het bestemmingsplan Olst 2009. De gewenste situatie in het plangebied is het belangrijkste uitgangspunt voor de toegestane functies en afmetingen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De wet (art. 3.1.1.2 Bro) biedt de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Het onderhavige plan valt onder categorie A lid 1 van de Vooroverleglijst Ruimtelijke plannen waarbij het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met de provincie achterwege kan blijven.

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Daarin ligt het bestemmingsplan enkele malen ter inzage, onder meer als ontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze periodes was de mogelijkheid een reactie (bijvoorbeeld zienswijzen) in te dienen op het plan. Hierdoor kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid getoetst worden.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om de realisatie van vijftien appartementen in het voormalige gemeentekantoor. De kosten voor de bouw hiervan, maar ook de kosten voor de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer SallandWonen. De initiatiefnemer heeft inzicht in de kosten en heeft beoordeeld dat de kosten hiervoor gedragen kunnen worden. De kosten worden gedekt tegen de toekomstige opbrengsten uit onder meer de verkoop/verhuur van de appartementen.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het projectbesluit. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van appartementen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het gaat immers om de verbouw van een gebouw voor 15 woningen. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden afgeweken kan worden van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, wanneer de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Gezien het feit dat het bouwplan onder deze regeling valt, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

===