
WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED - WIJHE (LEUGENHORST 3)

Status: Vastgesteld
Datum: 19 augustus 2014



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**Wijzigingsplan Buitengebied - Wijhe
(Leugenhorst 3)**

CODE 1414902 / 19-08-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	3
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Milieuzonering	7
4. 2. Geluid	7
4. 3. Water	8
4. 4. Bodem	8
4. 5. Cultuurhistorie	9
4. 6. Ecologie	10
4. 7. Externe veiligheid	10
4. 8. Luchtkwaliteit	11
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	11
5. UITVOERBAARHEID	12
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	12
5. 3. Grondexploitatie	12
6. JURIDISCHE REGELING	13

1. INLEIDING

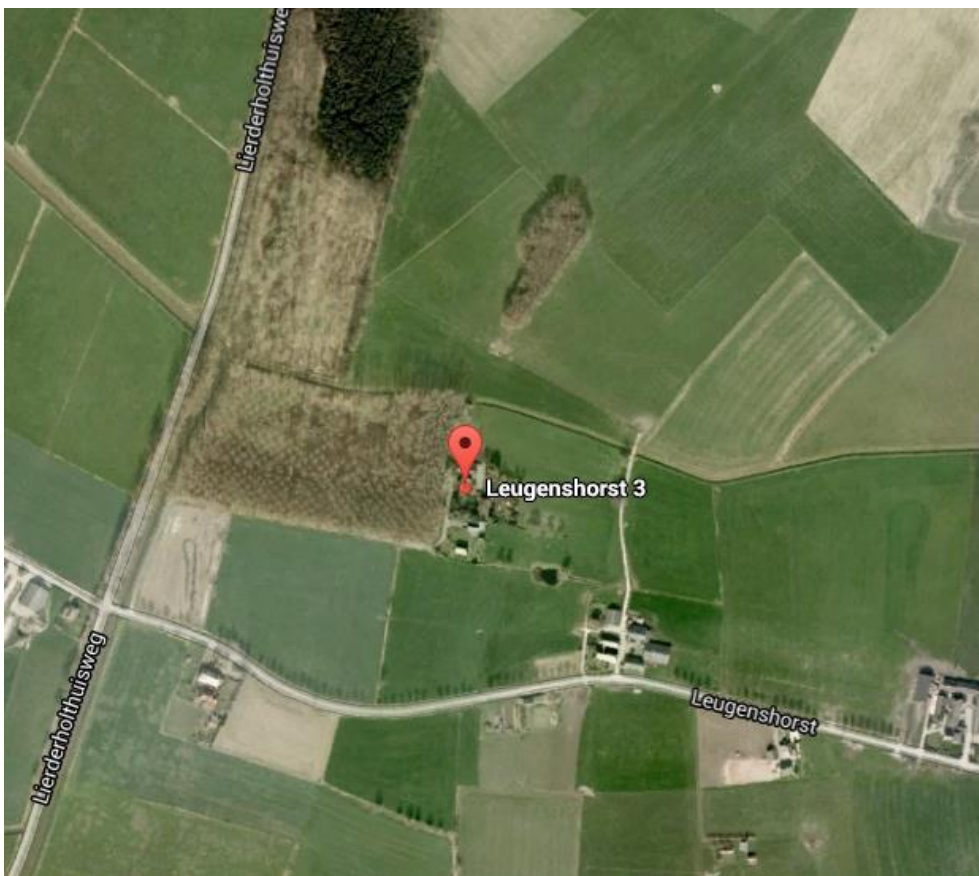
1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied bij Wijhe aan de Leugenshorst 3 is een woning op een voormalig agrarisch bouwperceel gevestigd. De eigenaar wenst om het karakteristieke gebouw op het perceel, dat vroeger als bedrijfswoning fungeerde, als woning te verbouwen.

Een tweede woning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk. Het geldende bestemmingsplan kent echter een wijzigingsbevoegdheid om een woning te kunnen realiseren in het karakteristieke gebouw. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

1. 2. Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Leugenshorst 3 te Wijhe. Dit perceel ligt tussen Wijhe en Raalte, ongeveer een kilometer ten noorden van de N756. 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 (bron: Google Maps)

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied Olst-Wijhe*, dat is vastgesteld op 21 mei 2012. Het heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Voorts zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Landschap - 2', en 'Waarde - Archeologie - 2' van toepassing. Het gebouw is ingevolge bijlage 5 van de regels als karakteristiek aangemerkt.

Het gebruik van het perceel voor een tweede woning is in strijd met de bestemming.

Op grond van artikel 44, lid 44.2 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat onder voorwaarden een woning kan worden gerealiseerd in een karakteristiek bijgebouw. Het gaat om de volgende voorwaarden waaraan moet worden voldaan:

- het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkens de bij de regels opgenomen bijlagen een karakteristiek bijgebouw betreft;
- de realisatie van een woning in een bijgebouw, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is niet toegestaan;
- er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze gebouwen;
- de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
- de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw behouden blijft;

Voorts kunnen bij het wijzigingsplan beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

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.

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 grote woonkavel dat samen met een zuidelijk aangrenzende woonkavel vrij solitair in een natuurlijke omgeving ligt. De overige kavels direct rondom deze bebouwing 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. Het dichtstbijzijnde bouwperceel (agrarisch) ligt op circa 90 meter ten zuidoosten van de betreffende woonkavel aan de Leugenshorst.

Op het perceel is een aantal schuren en een woning aanwezig. Het karakteristieke gebouw dat verbouwd gaat worden tot woning is gesitueerd ten noorden van de bestaande woning.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied met situering karakteristieke gebouw (bron: Google Maps)

2. 2. Beschrijving initiatief

De karakteristieke schuur welke vroeger dienst deed als bedrijfswoning zal worden verbouwd tot (zelfstandige) woning. Hierbij zullen zo weinig mogelijk wijzigingen aan het oorspronkelijke gebouw worden aangebracht. De oorspronkelijke bouw- en hoofdvorm van het gebouw blijft in ieder geval in stand.

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 44 lid 44.2 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt een woning mogelijk gemaakt in een als zodanig aangeduide karakteristieke schuur (bijgebouw). In deze paragraaf wordt het onderhavige plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

Woonfunctie alleen in karakteristiek bijgebouw (art. 44, lid 44.1, subleden a en b)

Uit bijlage 5 bij de regels blijkt dat het gaat om een karakteristiek pand. Ook is de aanduiding karakteristiek van toepassing. Er is sprake van een herkenbaar en streekeigen gebouw dat een zekere relatie met het landschap heeft en van cultuurhistorische betekenis is.

Er moet een afstand zijn van minimaal 50 meter tot een hoogspanningsverbinding (art. 44, lid 44.1, subleden c en d)

Binnen een zone van 50 meter zijn geen hoogspanningsverbindingen aanwezig.

Er moet worden bijgedragen aan herstel en/of behoud van het gebouw en de cultuurhistorische waarde van het gebouw mag niet worden aangetast (art. 44, lid 44.1, subleden e en f)

De schuur wordt gerenoveerd tot woning waarbij de karakteristieke kenmerken zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Renovatie is financieel alleen haalbaar indien er een woning in de schuur gevestigd kan worden.

De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden (art. 44, lid 44.1, sublid g)

In paragraaf 4.2 is aangetoond dat er geen sprake is van een te hoge geluidsbelasting.

Het gebruik moet plaatsvinden binnen het bestaande bouwvolume (art. 44, lid 44.1, sublid h)

De woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande afmetingen en bouwvolume van de schuur. Er vindt geen uitbreiding plaats. De dakvorm en nokrichting blijven ongewijzigd.

Er mogen eisen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning (art. 44, lid 44.1, sublid h)

De woning maakt deel uit van een woonkavel waar in principe ten dienste van één woning mag worden gebouwd. Extra bouw mogelijkheden worden niet mogelijk gemaakt. Er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande oppervlakte aan erfbebouwing.

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, aan-

gewezen 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 een ondergeschikte functiewijziging op een bestaand agrarisch bouwperceel. De fysieke ontwikkelingen zijn uitsluitend inpandig en hebben geen gevolgen voor de doelstellingen van de 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'. Kenmerken van dit gebied zijn een reliëfrijk zandlandschap, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

In dit geval gaat het om het hergebruik van een bestaand gebouw 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. Het hergebruik van een bestaand gebouw naar een woonbestemming waarbij de uitstraling ongewijzigd blijft past binnen het beleidskader van de omgevingsverordening.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen functieverandering van een gebouw is passend binnen het provinciaal beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

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 het onderhavige initiatief. Aan de voorwaarden die hiervoor gelden is in paragraaf 2.3 getoetst.

Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de verbouw van een (agrarische) schuur tot woning 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 basiszoneringslijst 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 nieuwe woonfunctie op een bestaand woonperceel vormt geen belasting voor de omgeving.

Andersom wordt een wijziging naar een extra gevoelige functie (wonen) voorgesteld. Ten zuidoosten van het woonperceel is een (grondgebonden) agrarisch bedrijf gevestigd. Het agrarische bouwperceel ten behoeve hiervan ligt op circa 90 meter van het woonperceel. Het gebouw dat wordt verbouwd tot woning is op 140 meter vanaf het agrarisch bouwperceel gesitueerd. Volgens de bedrijvenlijst van de VNG geldt voor grondgebonden agrarische bedrijven een normafstand van maximaal 100 meter tot woningen, afhankelijk van het type bedrijf.

De afstand van het agrarische bouwperceel tot de dichtstbijzijnde gevel van de huidige woning voldoet precies aan deze afstand. Los van deze norm kan gesteld worden dat de bestaande woning maatgevend voor het aanwezige bedrijf. Gelet op het feit dat de nieuwe woning op ruimere afstand ligt dan de bestaande woning is er geen sprake van een beperking van de milieuruimte van het bedrijf. Zodoende wordt het bedrijf niet (extra) beperkt met de realisatie van een extra woning. 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 Leugenshorst geldt een maximale snelheid van 60 km/uur. De dichtstbijzijnde gevel van het gebouw waarin de woning gevestigd zal worden ligt op ruim 180 meter afstand van deze weg en daarmee binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. In beginsel moet daarom onderzocht worden wat de geluidsbelas-

ting op de gevel van de woning is. Echter, tussen het woonperceel waarop de woning gevestigd wordt en de Leugenshorst is een nog een woonperceel aanwezig dat het geluid aanmerkelijk reduceert. Daarnaast is er sprake van een relatief rustige omgeving, de weg kenmerkt zich als een erfontsluitingsweg.

Uit vorenstaande in combinatie met het gegeven dat er een relatief grote afstand tot de weg bestaat, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder als gevolg van wegverkeerslawaaï. 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.

Er vindt echter uitsluitend een gebruikswijziging plaats, waardoor er geen waterschapsbelangen spelen.

Overstromingsrisico

Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. Op de nieuwe waterkaart zijn daarom zogenaamde dijkkringgebieden vastgelegd. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De wettelijke norm voor een dijkkring is een overschrijdingskans van 1:1.250 per jaar. Het perceel ligt binnen het dijkkringgebied 3. Dit dijkkringgebied loopt een (beperkt) risico op overstroming als gevolg van de ligging in de lage delen van Overijssel en de ligging ten opzichte van de primaire waterkering van de IJssel. De gevolgen van een overstroming worden bepaald door inzichtelijk te maken wat de maximale waterdiepte is tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt. Het plangebied ligt in een gebied dat minder snel en ondiep onderloopt. Het plangebied betreft een bestaand erf op vrij grote afstand van de IJssel. Ondanks de relatief grote afstand is het van belang dat wordt nagedacht over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Daarbij gaat het vooral om bewustwording. Voor het perceel worden geen andere maatregelen voorgesteld, dan tot dusver gebruikelijk. Het gebied is redelijk goed ontsloten. Bovendien is hoog water en een overstroming van de IJssel naar alle redelijkheid goed te voorspellen en kan er tijdig geëvacueerd worden.

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.

Gelet op het feit dat hier sprake is van de aanwezigheid van een bestaande voormalige agrarische schuur waar geen activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben kunnen veroorzaken, wordt verwacht dat de bodem geen milieuhygiënische belemmeringen heeft voor woningbouw. Een on-

derzoek in het kader van de omgevingsvergunningenprocedure (schone grondverklaring) zal dit moeten uitwijzen.

Vanuit de bodemkwaliteit is aangenomen dat er geen belemmeringen voor het project. Er zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid.

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 het erfgoed onder de grond (archeologie).

Cultuurhistorische waarden

Met het behoud en de renovatie van de karakteristieke schuur worden de cultuurhistorische waarden verstrekt. Omdat het uitsluitend gaat om een gebruiksverandering van de betreffende schuur is het niet nodig om aanvullende eisen te stellen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden. De aanduiding 'karakteristiek' die op het perceel ligt en van toepassing blijft biedt hiervoor voldoende waarborgen.

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 getreden. 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 gemeenteraad van 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 bedrijfserf geldt ter plaatse van het te verbouwen bijgebouw de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Hierbinnen gelden vrijstellingen van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van 5.000 m² en dieper dan 50 centimeter. Er is sprake van een gebruikwijziging van een pand dat aanmerkelijk kleiner is en er zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

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).

Er vindt uitsluitend een gebruikswijziging plaats die geen effecten heeft 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 Habitatrichtlijn 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.

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 agrarische schuur naar een woning 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. Het ontwerpwijzigingsplan heeft op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht) zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt, waarna het wijzigingsplan op 19 augustus 2014 door het college is vastgesteld.

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 lid d van het Besluit ruimtelijke ordening (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 Buitengebied - Wijhe (Leugenshorst 3)* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige juridische situatie weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het *bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe*.

Gelet op het feit dat er sprake is van een extra woning in één bestemmingsvlak, daar waar het bestemmingsplan in beginsel één woning per bestemmingsvlak toestaat, is een aanduiding opgenomen die deze tweede woning mogelijk maakt (maximum aantal wooneenheden).

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

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 en zijn juridisch aan dit wijzigingsplan gekoppeld. Het betreft de bestemmingen 'Wonen', 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Landschap - 2', de bouwaanduiding 'karakteristiek' (ter bescherming van het karakteristieke gebouw) en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.