

**GEMEENTE
OLST WIJHE**

**WIJZIGINGSPLAN
WIJHE-BREMMELERSTRAAT 9**



Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Wijzigingsplan Wijhe - Bremmelerstraat 9

CODE 1414907 / 11-12-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	5
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Geluid	11
4. 3. Water	12
4. 4. Bodem	15
4. 5. Cultuurhistorie	15
4. 6. Ecologie	16
4. 7. Externe veiligheid	17
4. 8. Luchtkwaliteit	18
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	18
5. UITVOERBAARHEID	19
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
5. 3. Grondexploitatie	19
6. JURIDISCHE REGELING	20

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied bij Wijhe aan de Bremmelerstraat 9 is een agrarisch akkerbouwbedrijf gevestigd. De eigenaar wil het agrarische bouwperceel vergroten tot 1,5 hectare en in de karakteristieke boerderij op het perceel een tweede (bedrijfs)woning realiseren. De uitbreiding van het bouwperceel is primair bedoeld voor het bouwen van een nieuwe opslagloods ten zuiden van het bestaande bouwperceel. Daarnaast wordt het gewenst geacht om in de toekomst het bedrijf nog uit te kunnen breiden in noordelijke richting.

Zowel de uitbreiding van het bouwperceel als het realiseren van een tweede (bedrijfs)woning zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk. Het geldende bestemmingsplan kent echter een aantal wijzigingsbevoegdheden die beide verzoeken mogelijk maken. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan de bevoegdheid om het agrarische bouwperceel te vergroten en om een bevoegdheid om een woning te kunnen realiseren.

1. 2. Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Bremmelerstraat 9 te Wijhe ten noordoosten van het dorp Wijhe. De begrenzing is afgestemd op (de uitbreiding van) het gewenste bouwperceel. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

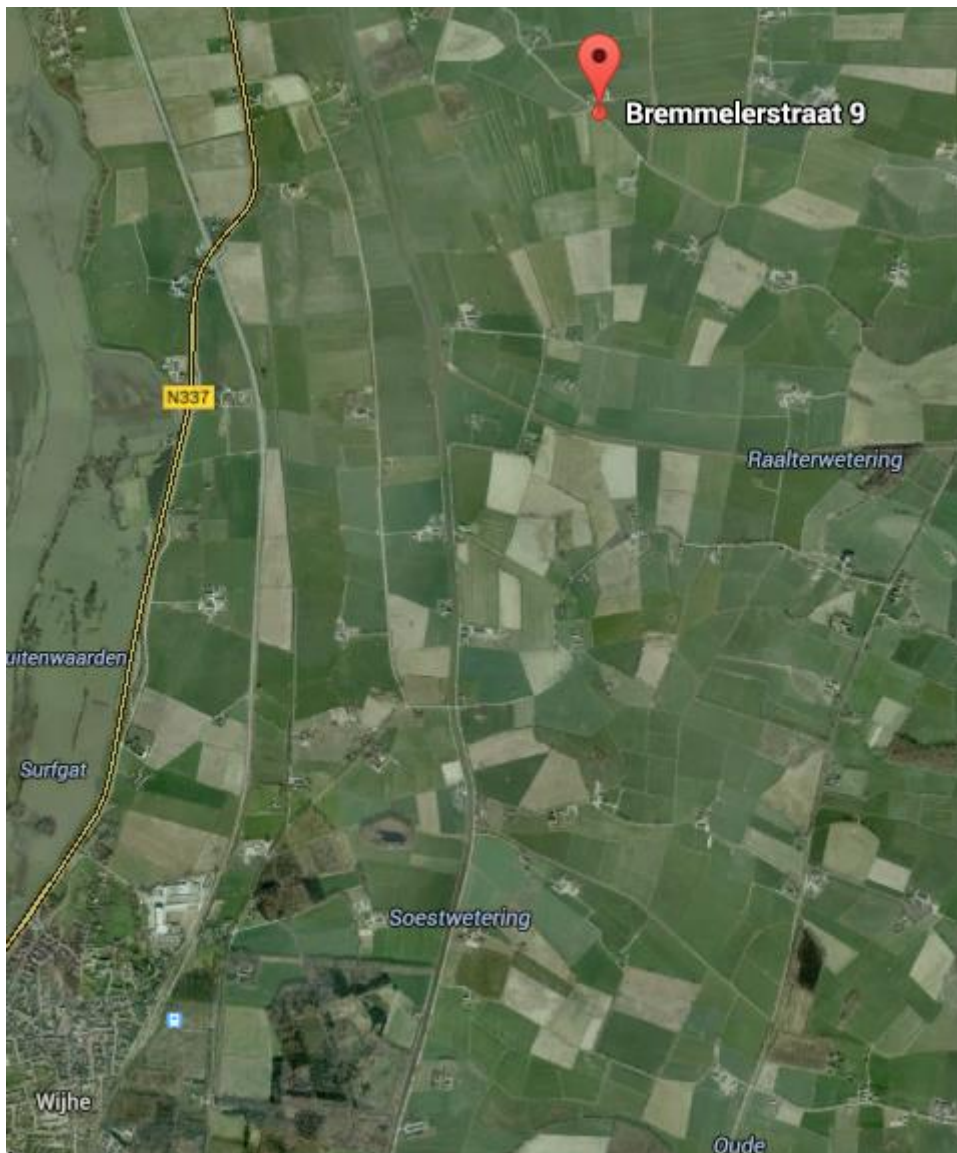
1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied Olst-Wijhe*, dat is vastgesteld op 21 mei 2012. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch', waarop een bouwvlak van toepassing is. Voorts zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap - 2' en 'Waarde - Archeologie - 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' van toepassing.

In de bestaande situatie is sprake van een akkerbouwbedrijf met een bouwvlak van een kleine 0,5 hectare. De wens is om dit uit te breiden tot een agrarisch bedrijf van normale omvang. Op grond van artikel 3 lid 3.8.2 kan met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak onder voorwaarden worden vergroot. Er is sprake van een vergroting tot maximaal 1,5 hectare, waardoor toepassing kan worden gegeven aan artikel 3 lid 3.8.2 sub h.

Ook is het gebruik van het perceel voor een tweede (bedrijfs)woning in strijd met de bestemming. Op grond van artikel 44, lid 44.1 kan onder voorwaarden een karakteristiek pand worden gesplitst in een extra woning.

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



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

1. 4. Leeswijzer

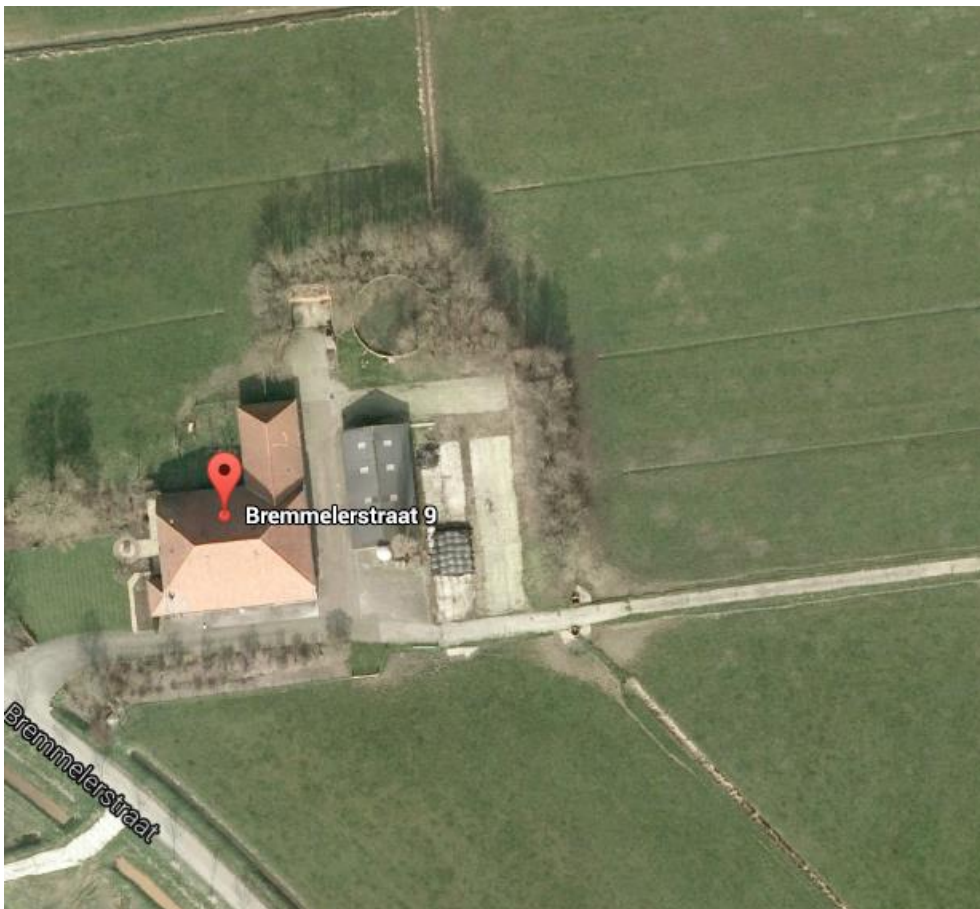
In *hoofdstuk 2* wordt de ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 3* ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In *hoofdstuk 4* worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten 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 kleinschalig agrarisch akkerbouwbedrijf dat vrij solitair in een natuurlijke omgeving ligt. De kavels direct rondom het bedrijf hebben hoofdzakelijk een agrarisch gebruik. De omgeving wordt gekenmerkt door een organische structuur met hoofdzakelijk agrarische gronden. Andere functies liggen op ruime afstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde burgerwoning ligt op bijna 600 meter ten oosten van het agrarische bouwperceel aan de Bremmelerstraat 9. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwperceel ligt op ruim 250 meter.

Er is sprake van kleinschalig agrarisch bouwperceel dat momenteel niet voor agrarische bedrijvigheid wordt gebruikt. Op het bouwperceel is een aantal schuren en een bedrijfswoning aanwezig. Het karakteristieke hoofdgebouw is gesitueerd aan de straatzijde op het westelijk deel van het bouwperceel.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied met situering karakteristieke schuur



Figuur 3. Aanzicht karakteristieke boerderij

2. 2. Beschrijving initiatief

Uitbreiding bouwperceel

De uitbreiding van het bouwperceel is noodzakelijk ten behoeve van de vestiging van een akkerbouwbedrijf. Er is bedrijfsbebouwing nodig voor de opslag van producten en het materiaal. Het huidige bouwblok van 0,5 hectare volstaat hiervoor niet, waardoor een uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is.

Het is de bedoeling de bestaande kapschuur die achter de boerderij staat te slopen en in plaats daarvan een grotere schuur te bouwen ten behoeve van de opslag van de akkerbouwproducten. Deze voorziening ontbreekt op het bedrijfsperceel en is direct noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en de continuïteit van het akkerbouwbedrijf. De schuur wordt ten zuiden van het bestaande agrarische bouwblok gebouwd en heeft een oppervlakte van circa 1.500 m².

Daarnaast wil de ondernemer nog een tweede loods van gelijke omvang bouwen voor de stalling van machines en ander bedrijfsmateriaal. In de huidige situatie huurt de maatschap diverse stallingsruimten in de omgeving bij derden (agrariërs en loonwerkbedrijven). Deze situatie is een interim-oplossing en is geen duurzame werkwijze voor het bedrijf. Het is de bedoeling deze uitbreiding aan de noordkant te situeren.

Naast de akkerbouw zal er hobbymatig jongvee worden gehouden. Het gaat om circa 10 stuks jongvee. Ook hiervoor is een bescheiden bedrijfsruimte noodzakelijk alsmede een ruimtelijke functiescheiding met het akkerbouwgedeelte.

Woning in karakteristieke bebouwing

Het voorhuis van de boerderij wordt nu gebruikt als bedrijfswoning. Om deze karakteristieke boerderij te kunnen behouden en onderhouden, is het plan opgevat om in de schuur een tweede woning te realiseren. Hierbij zullen zo weinig moge-

lijk wijzigingen aan het oorspronkelijke gebouw worden aangebracht. De oorspronkelijke bouw- en hoofdvorm van het gebouw blijft in ieder geval in stand. Het pand zal aan de buitenzijde hoofdzakelijk worden aangepast om een het Bouwbesluit te kunnen voldoen (onder andere lichttoetreding). De toegangsdeuren van het oorspronkelijke schuurgedeelte zullen onder andere worden vergroot. De cultuurhistorische uitstraling van het gebouw zal hierbij in acht worden genomen. Dit wordt onder meer bewerkstelligd door de voorgevel van de bestaande woning in originele staat terug te brengen.

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Uitbreiding bouwperceel

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 lid 3.8.2 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder voorwaarden de uitbreiding van een agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt via uitbreiding van het bestaande bouwperceel. Het gaat om de volgende relevante voorwaarden waaraan moet worden voldaan:

1. De vergroting is alleen toelaatbaar voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt. Deze noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan;
2. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
3. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha, dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Ad 1. Bedrijfstechnische en bedrijfseconomische noodzaak

De uitbreiding van het bouwperceel is noodzakelijk ten behoeve van de vestiging van een akkerbouwbedrijf. Het betreft een maatschap welke in de omgeving van Dordrecht een akkerbouwbedrijf exploiteerde met een areaal van 75 hectare landbouwgrond. Dit bedrijfsperceel met gronden is recentelijk verkocht met de intentie om in de omgeving van Wijhe een doorstart te maken. Het perceel Bremmelerstraat 9 te Wijhe is aangekocht om de voornoemde doorstart te maken. De omliggende gronden, direct aansluitend aan het bedrijfsperceel beslaan in de huidige situatie een oppervlak van circa 15 hectare. In de directe omgeving zijn daarnaast diverse percelen in eigendom met een totaal oppervlak van nog eens 15 hectare. In de huidige situatie is inmiddels dus in totaal 30 hectare in bezit ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.

Het streven is om binnen de planperiode tot een oppervlak van 75 hectare te komen, om zodoende tot een volledige doorstart te maken. Momenteel is de maatschap bezig met onderhandelingen om het huidige areaal te vergroten tot circa 50 hectare in de komende 5 jaar.

Ad 2. Uitbreiding milieuhygiënisch inpasbaar

Het gaat om een akkerbouwbedrijf, waarbij de afstanden tot burgerwoningen en agrarische bedrijfswoningen van derden op voldoende afstand liggen (zie paragraaf 2.1). De uitbreiding is zonder meer milieuhygiënisch inpasbaar.

Ad 3. Goede landschappelijke inpassing

De uitbreiding van het bouwvlak voegt zich in de bestaande landschappelijke structuur die ter plaatse bestaat uit langgerekte kavels die voornamelijk voor akkerbouw worden gebruikt. Het nieuwe bouwvlak wordt een rechthoekig bouwperceel dat hierop aansluit. Het gehele bouwperceel zal landschappelijk worden ingepast. Dit door om de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen een streekeigen beplantingsstrook van minimaal 2 meter breed aan te leggen. In de juridische regeling wordt dit geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

Woning in karakteristieke bebouwing

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 44 lid 44.1 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder voorwaarden woningsplitsing in een karakteristiek gebouw mogelijk gemaakt. Het gaat om de volgende voorwaarden waaraan moet worden voldaan:

1. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. De aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijken de bij de regels opgenomen bijlagen een karakteristiek bijgebouw betreft;
2. de realisatie van een extra woning, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is niet toegestaan;
3. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze gebouwen. De cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetaast;
4. er moet sprake zijn van een pand met een inhoud van 1.000 m³ of meer;
5. het moet plaatsvinden binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw behouden blijft.
6. bij het wijzigingsplan mogen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij een extra woning.
7. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;

Ad 1. Woningsplitsing alleen in karakteristiek hoofdgebouw

Uit bijlage 4 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.

Ad 2. Afstand tot een hoogspanningsverbinding van minimaal 50 m

Binnen een zone van 50 meter zijn geen hoogspanningsverbindingen aanwezig.

Ad 3. Woning moet bijdragen aan herstel en/of behoud van de cultuurhistorische waarden

Zoals uit paragraaf 2.2 blijkt, wordt de voorgevel van de oorspronkelijke woning teruggebracht in oorspronkelijke staat en blijven de karakteristieke kenmerken

zoveel mogelijk gehandhaafd. Omdat er sprake zal zijn van een woonfunctie dient er voldoende lichttoetreding te zijn (Bouwbesluit). Bij toepassen van openingen (dakramen, deuren en vensters) zullen de karakteristieke kenmerken van het gebouw niet onevenredig worden aangetast. Door de woningsplitsing kan het voor het gebied zo karakteristieke gebouw worden behouden, waardoor een bijdrage wordt gedaan aan de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied.

Ad 4. Er moet sprake zijn van een pand met een inhoud van ten minste 1.000 m³
Het pand heeft een oppervlakte van circa 750 m² en is opgetrokken uit één bouwlaag met een hoge kap. De inhoud is van het pand voldoet daardoor ruim aan de gestelde voorwaarde.

Ad 5. Het gebruik moet plaatsvinden binnen het bestaande bouwvolume
De woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande afmetingen en bouwvolume van de schuur. Er vindt geen uitbreiding plaats. De dakvorm en nokrichting blijven ongewijzigd.

Ad 6. Eisen aan de oppervlakte van bijgebouwen
De woning maakt deel uit van een agrarisch bouwperceel waar binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming mag worden gebouwd. Het stellen van eisen of beperkingen aan erfbebouwing is hier ruimtelijk niet relevant, omdat het bouwen ter plaatse zonder meer mogelijk is op basis van de hoofdbestemming.

Ad 7. De geluidsbelasting mag de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder niet overschrijden
In paragraaf 4.2 is aangetoond dat er geen sprake is van een te hoge geluidsbelasting.

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 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. Actualisatie van beide documenten heeft inmiddels plaatsgevonden. Deze actualisatie heeft geen nieuwe gevolgen voor het plangebied, ten opzichte van de visie en verordening van 2009.

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

Voor ontwikkelingen in de groene omgeving geldt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn gebaseerd op de SER-ladder. De principes zijn als volgt samen te vatten:

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

In deze situatie gaat het om het om het uitbreiden van een bestaand agrarisch bouwperceel, zijnde een gebiedseigen functie. Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt is in de bestaande bebouwing en op het bestaande bouwperceel geen ruimte voor de beoogde bedrijfsuitbreiding.

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 locaties in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

- de natuurlijke laag: Dekzandvlakte

In dit gebied moeten ontwikkelingen bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, vormt hierbij het uitgangspunt.

De werkzaamheden vinden plaats aansluitend aan het bestaande erf, hetgeen akkerbouw gebied is. De ontwikkeling doet in ieder geval geen afbreuk aan de hoogteverschillen en het watersysteem.

- de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Komgebieden

Een komgebied karakteriseert zich met name door erven in open (lagere) gebieden met een rationele indeling en sluiten met de erfinrichting aan bij het nette karakter. De voorgenomen uitbreiding van het bouwperceel is een logische ontwikkeling. Er wordt vanaf de Bremmelerweg een rechthoekig perceel gecreëerd, met de bedrijfswoning aan de voorzijde en de bedrijfsbebouwing daarachter. Dit sluit aan op de vorm en omvang van de bouwpercelen in de omgeving. De ontwikkeling doet daardoor geen afbreuk aan het kommenlandschap.

- de stedelijke laag: niet van toepassing.

- de lust- en leisurelaag: donkerte.

In dit gebied moet het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt blijven.

Bij de bedrijven wordt de reguliere verlichting toegepast. Uitgangspunt is dat er 's nachts zo weinig mogelijk buitenverlichting brand. Daarnaast een dichte beplantingstrook de uitstraling van de verlichting naar het buitengebied toe beperken.

Er is sprake van de uitbreiding van een gebiedseigen functie die landschappelijk op verantwoorde wijze wordt ingepast. Compensatie van het verlies aan landschappelijke en ecologische waarden op grond van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Ruimte' is hier niet aan de orde. In het wijzigingsplan worden waarborgen ingebouwd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting om een goede landschappelijke inpassing te garanderen.

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 via het instrument van wijzigingsprocedures 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 uitbreiding van het bouwperceel alsmede het splitsen van een boerderijpand ten behoeve van een extra 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 agrarische bouwperceel heeft een solitaire ligging. De dichtstbijzijnde burgerwoning ligt op bijna 600 meter ten oosten van het agrarische bouwperceel aan de Bremmelerstraat 9 te Wijhe. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwperceel ligt op ruim 250 meter. De beoogde uitbreiding van het bouwperceel aan de noord- en zuidzijde heeft geen belasting voor de omgeving.

Andersom wordt een wijziging naar een extra gevoelige functie (wonen) voorgesteld. Omdat het gaat om een bedrijfswoning, hoeft geen rekening te worden gehouden met de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zelf.

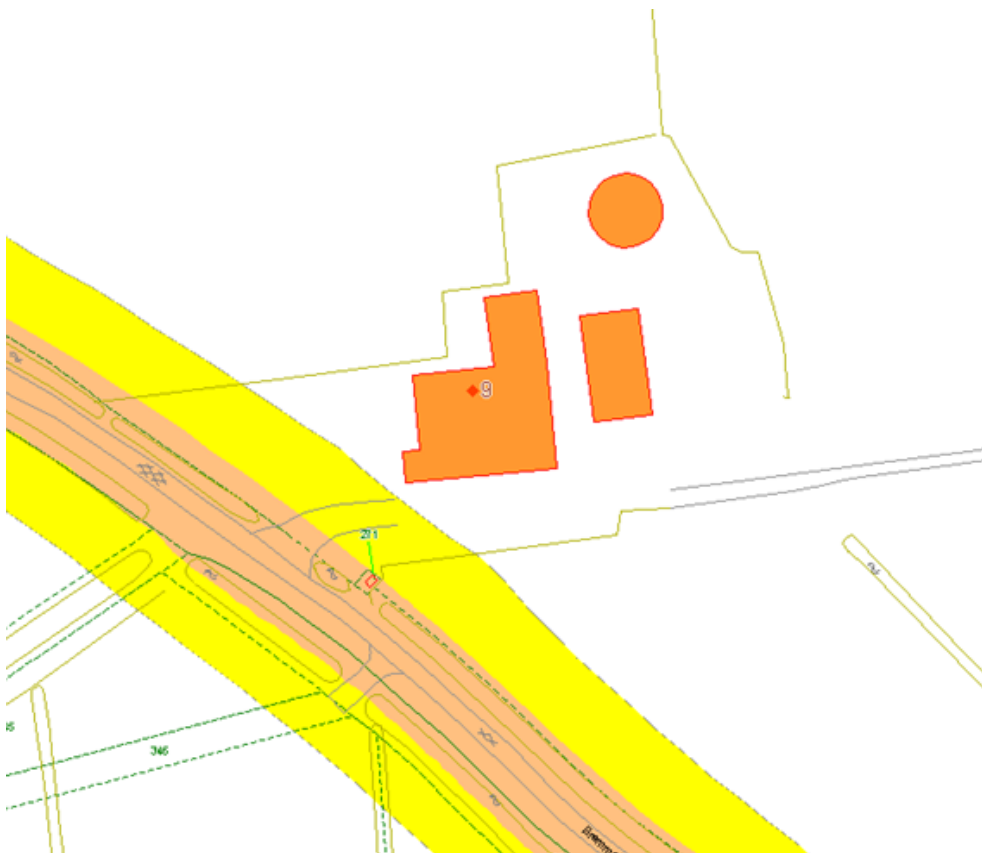
In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die beperkt worden door de extra woning.

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 geluidgevoelige 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 Bremmelerstraat geldt een maximale snelheid van 60 km/uur. De voorgevel van het boerderijpand waar de woning gevestigd wordt ligt op circa 40 meter afstand van deze weg en daarmee binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. In beginsel moet daarom onderzocht worden wat de geluidsbelasting op de gevel van de woning is. Uit de verkeerstellingen die zijn uitgevoerd in 2010, is met het Milieumodel berekend (tot 2020), dat de nieuwe woning buiten de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. In figuur 4 is dit weergegeven.



Figuur 4. De 43-48 dB-contour (geel)

Uit vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder als gevolg van wegverkeerslawaai. Akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4. 3. Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Bnderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl . Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Indien een lozing op oppervlaktewater plaats vindt onderstaande tekst toevoegen
Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels.

Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”. Voor deze lozingen gelden de volgende stappen:

1. voorkomen en hergebruik van het afvalwater;
2. voorzieningen moeten voldoen aan best bestaande techniek (bbt);
3. de restlozing kan worden getoetst aan de effecten op het ontvangend oppervlaktewater (emissie / immissietoets).

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).

De voorschriften, opgenomen in de algemene regels van bovengenoemde besluiten, voldoen aan het criterium van best bestaande techniek (bbt).

Het generieke beleid ten aanzien van lozingen is opgenomen in het Handboek Water. Voor lozingen kan een melding of een vergunning noodzakelijk zijn.

Naast vorenstaande kunnen op basis van de Keur ook kwantiteitseisen aan de lozing en de bijbehorende lozingswerken worden gesteld. Hiervoor is een vergunning of een melding op basis van de Waterwet noodzakelijk.

Indien er sprake is van een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats is de Waterwet van belang. Het waterschap is bevoegd gezag tenzij het onttrekkingen betreft t.a.v. drinkwaterwinningen, bedrijfsmatige onttrekkingen >150.000m³ per jaar of koude/warmte opslag (open systeem). In deze gevallen is de provincie het bevoegde gezag.

Voor koude/warmte opslag met een gesloten systeem is de gemeente per 1 juli 2013 bevoegd gezag.

Voor kleine en kortdurende onttrekkingen kan meestal worden volstaan met een melding. Voor grote en/of langdurige onttrekkingen is een Watervergunning noodzakelijk.

Het rioleringsstelsel grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel met een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater (bijvoorbeeld wasplaatsen) mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op is berekend.

Mocht er sprake zijn van een nieuw rioleringsstelsel dan levert dit geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen). Als er wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterstelsel is er sprake van een rioleringscomponent, want dan neemt door het plan het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld

vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

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.

De uitbreiding van het bouwperceel vindt in landbouwgebied plaats. Aangenomen wordt dat de gronden hier niet zijn vervuild. In het kader van de omgevingsvergunningenprocedure zal dit in een verkennend bodemonderzoek moeten worden bevestigd.

Vanuit de bodemkwaliteit wordt 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 her erfgoed onder de grond (archeologie).

Cultuurhistorische waarden

Zoals in paragraaf 2.2 is beschreven, worden de cultuurhistorische waarden op het perceel verstrekt door het behoud van de karakteristieke boerderij. Omdat het uitsluitend gaat om een gebruiksverandering van de betreffende boerderij 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. Het splitsen van de woning draagt bij aan het behoud van de karakteristieke boerderij.

Voor wat betreft de uitbreiding van het bouwperceel kan worden gesteld dat er sprake is van een ligging in een open landschap waarin solitair agrarische bouwpercelen voorkomen met een oppervlakte van 1 tot 1,5 hectare. Het gaat hier om de uitbreiding van een bouwperceel van 0,5 hectare dat wordt uitgebreid tot maximaal 1,5 hectare. Het bouwperceel is solitair gelegen en past binnen het karakter van het landschap.

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van het bouwperceel doet geen onevenredige afbreuk aan het open karakter van dit landschap, mits wordt gekozen voor een verantwoorde landschappelijke inpassing. Bij de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 2.3) is hier uitgebreid op ingegaan.

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 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 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.

De uitbreiding van het bouwperceel is weliswaar groter, maar de beoogde nieuwbouw (twee schuren, waarvan één in een later stadium wordt gerealiseerd) heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.000 m². Voor de uitbreiding van het bouwperceel zelf zullen er in principe 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 beiden geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde 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 dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Uiterwaarden IJssel'. De uiterwaarden zijn ook aangewezen als EHS-gebied. Het plangebied ligt op ruim 2,5 kilometer vanaf het plangebied. Vanwege de aard van de ontwikkeling en de relatief grote afstand zijn er geen negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Verder ligt het dichtstbijzijnde EHS-gebied op bijna 3 kilometer afstand. Negatieve effecten op dit gebied zijn dan ook niet aan de orde.

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 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 kappen van bomen of het dempen van sloten. Bovendien gaat het om een bestaand agrarisch bouwperceel met een uitbreiding daarvan en vindt de uitbreiding plaats in akkerbouwgebied.

Het plan veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de *Flora- en faunawet*. Wel blijft uiteraard voor alle soorten 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 uitbreiding van het bouwperceel en de splitsing van het boerderijpand in een extra 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

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het plan toegezonden aan de provincie Overijssel en het waterschap Groot Salland. De provincie heeft te kennen gegeven dat er geen directe provinciale belangen in het geding zijn. De watertoets is verwerkt in paragraaf 4.3.

Het plan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen en is op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht) zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Hier van is geen gebruik gemaakt. Het wijzigingsplan is (ongewijzigd) vastgesteld op 11 december 2014.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat Er sprake is van een particulier initiatief. 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. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

5. 3. Grondexploitatie

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt overigens alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro. Hiervan is in dit geval sprake. Het is daarom in beginsel verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hiervoor zijn overeenkomsten gesloten. Van het vaststellen van een exploitatieplan wordt derhalve afgezien.

6. JURIDISCHE REGELING

Verbeelding

Het *Wijzigingsplan Wijhe - Bremmelerstraat 9* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied, zijnde het uit te breiden agrarische bouwperceel, 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 tweede woning in het oorspronkelijke boerderijpand, is dit vertaald de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Hiermee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven.

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 'Agrarisch' (met bouwblok), 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde – Landschap – 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweavingsgebied'.

Om het behoud van het karakteristieke boerderijpand te waarborgen en ervoor te zorgen dat deze woning uitsluitend in dat pand mag worden gebouwd, zijn een aantal aanvullende regels opgenomen. Voorts is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een goede landschappelijke inpassing te borgen.

===