



Kennisgeving ontwerp beschikking Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voornemens zijn een vergunning te verlenen:

Voor: renovatie en verbouw van een bestaande schuur
Activiteiten: slopen, bouwen, afwijken van het bestemmingsplan
Locatie: Erweg 11 te Welsum

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 14 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage bij het klantcontactcentrum van Olst-Wijhe, locatie Wijhe (Oranjelaan 5).

Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen schriftelijk zienswijzen worden ingebracht, gericht aan het college van burgemeester en wethouders en schriftelijk verzonden naar gemeente Olst-Wijhe, postbus 16, 8120 AA Olst. Voor het inbrengen van mondelinge zienswijzen kunt u terecht bij de Vakgroep Vergunningen & Handhaving, bereikbaar via het klantcontactcentrum, telefoonnummer 14 0570.

Wij maken u erop attent dat slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en men belanghebbende is.

Ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning voor het perceel aan de Erweg 11 te Welsum, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Dossiernummer: 20100265

Inhoud Ruimtelijke Onderbouwing

| | |
|---|----------|
| 1. Inleiding | 4 |
| 1.1 Aanleiding | 4 |
| 1.2 Projectgebied | 4 |
| 1.3 Vigerende regeling | 4 |
| 2. Projectbeschrijving..... | 4 |
| 2.1 Huidige situatie | 4 |
| 2.2 Gewenste situatie | 5 |
| 3. Beleidskader | 5 |
| 3.1 Provinciaal beleid | 5 |
| 3.2 Gemeentelijk beleid | 6 |
| 4. Milieu- en omgevingsaspecten..... | 6 |
| 4.1 Geluid | 6 |
| 4.2 Milieuzonering | 7 |
| 4.3 Bodem | 7 |
| 4.4 Waterhuishouding..... | 7 |
| 4.5 Externe veiligheid..... | 8 |
| 4.6 Luchtkwaliteit..... | 8 |
| 4.7 Ecologie..... | 8 |
| 4.8 Archeologie | 9 |
| 5. Uitvoerbaarheid | 9 |
| 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 9 |
| 5.2 Economische uitvoerbaarheid | 9 |
| 5.3 Grondexploitatie | 9 |
| 6. Juridische aspecten | 9 |

1. Inleiding

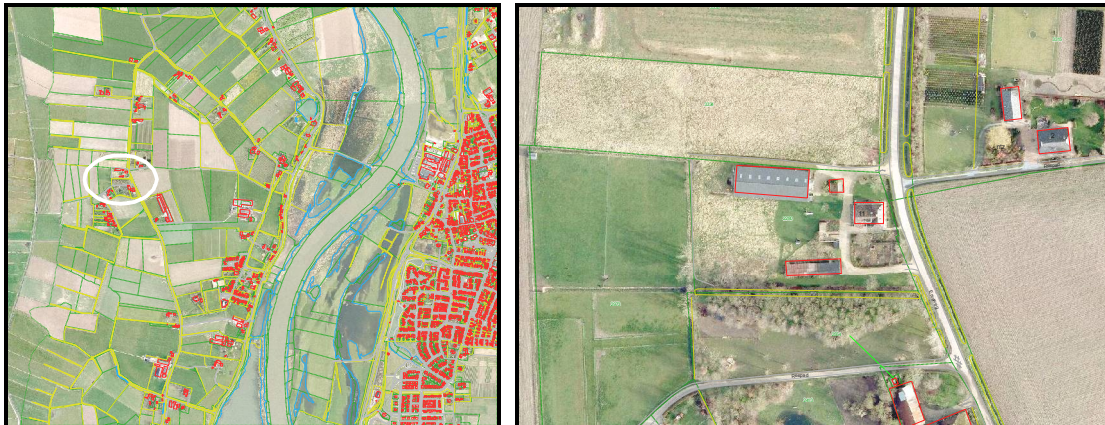
1.1 Aanleiding

Eind 2006 is Heijns Milieuadvies opgericht. Als zelfstandig ondernemer levert de heer Heijns project- en procesmanagement bij vraagstukken op het gebied van bodemverontreiniging en bodemsanering, landinrichting en waterbeheer. Ook wordt inhoudelijk advies op de genoemde vakgebieden geleverd. Heijns Milieuadvies is vanuit “huis” gestart. De huidige activiteiten en ontwikkeling van het bedrijf resulteert nu in een grotere ruimtebehoefte en representativiteit.

Op 8 december 2009 ontving de gemeente Olst-Wijhe het verzoek van de familie Heijns om medewerking te verlenen aan het plan om een houten kuikenschuur op het perceel aan de Erweg 11 te Welsum te restaureren en in te richten als kantoor- en vergaderruimte. In haar vergadering van 5 januari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan. Op 1 oktober 2010 is vervolgens een aanvraag ingediend voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Erweg 11 te Welsum. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Wijhe, sectie G, nummer 2280.



1.3 Vigerende regeling

Het perceel aan de Erweg 11 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied”. Op de te verbouwen kuikenschuur rust de bestemming “agrarisch gebied” en de bestemming “woondoeleinden”. Realisatie van een kantoor- en vergaderruimte is in strijd met deze bestemmingen en de daarbij van toepassing zijnde voorschriften.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De familie Heijns heeft in 2003 de destijds vervallen en onbewoonbare IJsselboerderij aan de Erweg in Welsum gekocht. In de afgelopen jaren is de boerderij in oorspronkelijke staat hersteld. In overleg met Landschap Overijssel is het erf en de omgeving ‘historisch en landschappelijk verantwoord’ ingericht.

De houten kuikenshuur, waarin de kantoor- en vergaderruimte moet worden gerealiseerd, is gelegen aan de zuidzijde van het perceel. De schuur bevindt zich momenteel in slechte staat en is nog voor een groot deel voorzien van asbesthoudende dakbeplating.



2.2 Gewenste situatie

Om in de behoefte aan ruimte en representativiteit te kunnen voorzien, wil de familie Heijns de voormalige kuikenshuur herontwikkelen naar een representatieve kantoor- en vergaderruimte. In de schuur moeten onder meer een aantal werkplekken, een vergaderruimte, een archiefruimte en enkele sanitaire voorzieningen gerealiseerd worden.

Het is de bedoeling om het gebouw zo veel als mogelijk in oorspronkelijke vorm te behouden. Ook zal worden gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing van het bouwwerk.

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt het provinciale beleid ten aanzien van de fysieke omgeving van Overijssel geschetst. De percelen aan de Erveweg 11 zijn gelegen in een gebied waarvoor het in de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte van toepassing is. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Ontwikkelingsmogelijkheden worden nadrukkelijk verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

De provincie geeft in haar Omgevingsvisie aan dat ze ruimte wil bieden aan ondernemers die kansen zien voor nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. De aanwezigheid van niet-agrarische bevolking, allerlei nieuwe bedrijvigheid en een toenemende vraag naar locaties voor bedrijvigheid scheppen een kans voor nieuwe vormen van natuur- en landschapsbeheer, de ontwikkeling van zogenoemde knoopperven en de invulling van vrijkomende agrarische bebouwing.

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

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

Met de realisatie van onderhavig plan wordt voldaan aan deze principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Ook sluit het plan aan bij het beleid zoals opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Olst-Wijhe

De Structuurvisie Olst-Wijhe beschrijft in eerste instantie hoe de gemeente wil anticiperen op demografische ontwikkelingen, nieuwe vormen van werkgelegenheid, groei van het autoverkeer, stedelijke uitbreidingen en transformaties in het buitengebied. Daarnaast wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025 aangegeven. In de structuurvisie wordt opgemerkt dat schaalvergroting leidt tot een toenemend aantal VAB's. Dit vraagt om een gebiedsgerichte strategie waarbij rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van natuur en landschap, de kansen voor economische verbreding en de potenties voor recreatie en toerisme. Herontwikkeling van VAB's zal samen moeten gaan met de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

Beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

De deelnotitie VAB: werken in het buitengebied bevat beleid voor niet-agrarisch of agrarisch aanverwante bedrijvigheid in vrijkomende of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. Om in aanmerking te komen voor het VAB-beleid moet aan een aantal criteria worden voldaan. Belangrijke criteria zijn onder meer de volgende:

- de bedrijvigheid levert een bijdrage aan de sociaal-economische doelstellingen;
- de nieuwe bedrijfsactiviteiten moeten leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- de activiteiten moeten binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden;
- alle VAB's die niet worden hergebruikt, moeten worden gesloopt; voor karakteristieke, monumentale VAB's geldt dit niet.

Onderhavig plan sluit aan bij de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, scheepvaart- en industrielawaai. Gelet op de betrekkelijk lichte verkeersintensiteiten op de Erveweg zijn er ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen voor realisatie van het plan.

4.2 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld.

De nieuw te realiseren kantoorruimte aan de Erveweg 11 is aan te merken als geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Conform de geurwetgeving mag er geen nieuw geurgevoelig object ontstaan, wanneer de geurbelasting op dat betreffende object meer dan 14 OU/m³ bedraagt. De norm 14 OU is gerelateerd aan de ligging van het geurgevoelige object in het buitengebied.

In de omgeving van het projectgebied is een pluimveehouderij gelegen (Erveweg 10). Dit pluimveebedrijf is de enige veehouderij in de directe omgeving van de Erveweg 11. Aan de hand van een geurberekening met V-stacks is een berekening gemaakt van de geurbelasting van deze veehouderij op de kantoorruimte. De geurbelasting bedraagt 4,46 OU/m³. Dit is ruim onder 14 OU/m³. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de verbouwing van de voormalige kuikenshuur tot kantoorruimte.

4.3 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd. Bij onderhavige aanvraag is een verkennend bodemonderzoek uit 2002 overgelegd. Aanvullend is door de heer Heijns een nadere toelichting op het ingediende onderzoek aangeleverd. Na beoordeling van het ingediende rapport en de bijbehorende nadere toelichting kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt wordt geacht voor het voorgenomen gebruik. Hierbij wordt het volgende opgemerkt:

- het bodemonderzoek uit 2002 is aangemerkt als een historische toets op basis waarvan kan worden geconcludeerd dat op de projectlocatie geen verontreinigingen te verwachten zijn;
- gezien de activiteiten die sinds het bodemonderzoek uit 2002 hebben plaatsgevonden zijn geen nieuwe verontreinigingen te verwachten;
- de betonvloer in de schuur verkeert in dusdanige staat, dat er geen milieuhygiënisch risico te verwachten is ten aanzien van eventuele verontreinigingen die zich onder de schuur bevinden;
- dat er niet gebouwd zal worden buiten de huidige afmetingen van het gebouw;
- dat er indien de vloer alsnog vervangen gaat worden, of er toch buiten de huidige afmetingen van het gebouw gebouwd gaat worden, alsnog een verkennend bodemonderzoek dient plaats te vinden.

4.4 Waterhuishouding

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijk relevante plannen en besluiten. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen. Het perceel aan de Erveweg 11 ligt in het beheersgebied van het Waterschap Veluwe. Het Waterschap is geïnformeerd over het plan van de familie Heijns. Omdat er geen keurbelang ligt en de verbouwing binnen de bestaande voorzieningen wordt uitgevoerd is er geen waterschapsbelang met het project gemoeid.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. In de omgeving van het projectgebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor realisatie van dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit als wijziging van de Wet Milieubeheer verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in de regeling opgenomen normen voor luchtverontreinigende stoffen. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000m² bij één ontsluitingsweg en 200.000m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Er is in dit geval sprake van de herinrichting van een voormalig agrarisch bouwwerk. Gesteld kan worden dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiermee voldoet het plan aan de Wet milieubeheer en doen er zich ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan of besluit dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000 gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het gebied "Uiterwaarden IJssel". Dit gebied ligt op een afstand van circa 1.000 meter vanaf het projectgebied. Daarnaast is de projectlocatie gelegen in een weidevogelgebied. Gelet op de relatief grote afstand tot het Natura 2000 gebied en de aard van de ontwikkeling, deze vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, zullen er geen negatieve effecten optreden op de beschermde gebieden in de omgeving.

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

voormalig agrarisch bedrijf met een woonboerderij. Als gevolg van de verbouwing van de schuur worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt, wat kan leiden tot het verstoren van soorten. Alle werkzaamheden vinden inpandig plaats. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er een negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden. Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden.

4.8 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het projectgebied. Blijkens de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) kent de locatie een lage verwachtingswaarde. Daarbij komt dat het in dit geval gaat om een inpandige verbouwing, waardoor eventuele verwachtingswaarden niet verstoord zullen worden. Er gelden voor onderhavig plan dan ook geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning zal voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode staat voor een ieder de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het plan voor rekening van de aanvrager komt is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd. Eventuele planschadetekosten kunnen via een planschadevergoedingsovereenkomst op de aanvrager worden verhaald.

5.3 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 bijvoorbeeld te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. In onderhavige situatie is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

6. Juridische aspecten

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo kan in dit geval dan ook slechts een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze goede ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in voorliggend document.