

Onderwerp: Beschikking Wet algemene bepalingen  
omgevingsrecht  
Postreg. nr.: 11.001249  
Ons kenmerk: 2011000126  
Datum: 27 oktober 2011  
Verzend datum:

Op 18 april 2011 ontvingen wij van u een aanvraag om omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een vakantiewoning met de volgende activiteiten:

1. bouwen
2. afwijken van bestemmingsplan
3. slopen

naam aanvrager : Staatsbosbeheer  
op het perceel : Zandweteringpad 3, 8121 DT te Olst  
kadastraal bekend : gemeente Olst, sectie E, nummer 3744

### **Besluit**

gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. bouwen
2. afwijken van bestemmingsplan
3. slopen

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten bouwen en een werk of werkzaamheden uitvoeren, aan artikel 2.10 en 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht, het bestemmingsplan, de welstandsnota, de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan "Buitengebied Olst" wordt de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij is de aanvraag beoordeeld aan artikel 2.12, van de Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet.

### **Documenten**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een vakantiewoning op het perceel Zandweteringpad 3 te Olst:

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
2. tekening blad BA100, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
3. tekening blad 2, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
4. tekening blad 3, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
5. tekening blad 4, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
6. tekening blad 5, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
7. tekening blad 6, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
8. tekening blad 7, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
9. tekening blad 8, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;

10. tekening blad 9, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
11. tekening blad 10, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
12. tekening blad 11, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
13. tekening blad 12, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
14. tekening blad 1 en 2 incl. correspondentie met brandweer, met stempeldatum ontvangst d.d. 17-05-2011;
15. rioleringstekening blad 1 en 2, met stempeldatum ontvangst d.d. 10-06-2011;
16. bouwbesluittoets, kenmerk ANo8058/001/TBK, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
17. verkennend bodemonderzoek, projectnummer 11102.105, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-04-2011;
18. bodemgeschiktheidsbepaling d.d. 24-08-2011;
19. voorschriften verlenen omgevingsvergunning;
20. overweging verlenen omgevingsvergunning.

### **Beroepsclausule**

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij Sector bestuursrecht van de Arrondissementsrechtbank Zwolle. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de rechtbank Zwolle. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

### **Procedureel**

Beoordeeld is of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. In dit geval is er geen sprake van aanhaken.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

### **Ontvankelijkheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop bij brief van 2 mei 2011 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal vier weken. De aanvullende gegevens bestaan uit:

- tekening blad 1 en 2 met correspondentie met brandweer, met stempeldatum ontvangst d.d. 17-05-2011;
- tekening riolering blad 1 en 2, met stempeldatum ontvangst d.d. 10-06-2011;

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### **Ter inzage legging**

Tussen 01 september 2011 en 14 oktober 2011 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### **Beschikking**

Gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij besloten:

1. de gevraagde vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een vakantiewoning op het perceel Zandweteringpad 3, 8121 DT te Olst, kadastraal bekend gemeente Olst, sectie E nummers 3744 te verlenen aan de aanvrager en zijn rechtverkrijgenden;
2. het aanvraagformulier voor deze vergunning en de daarbij behorende als zodanig gewaarmerkte tekeningen en overige bijlagen deel uit te laten maken van de vergunning.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,  
namens deze,

Hanjo de Vries,  
medewerker Vergunningen en Handhaving.

## Onderdeel 1: Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

### *1. Inhoudelijke beoordeling*

#### **Toetsingskader:**

- De omgevingsvergunning mag slechts en moet worden geweigerd indien één van de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo en de Bouwverordening van toepassing is;

#### **Welstand:**

- Op 23 juni 2011 is het bouwplan beoordeeld door de welstandscommissie. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

#### **Bouwbesluit:**

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2003.

#### **Bouwverordening:**

- Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

## 1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Tenminste twee dagen voor de aanvang van elk de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces moet de gemeente in kennis worden gesteld:
  - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
  - b. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
- Tenminste een dag van tevoren moet u de gemeente in kennis stellen van het storten van beton.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop deze bouwvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden gemeld bij de gemeente.
- U kunt de melding van aanvang en oplevering van het werk doen:
  - middels de meegezonden gekleurde kaartjes of;
  - middels ons klantcontactcentrum (KCC) te bereiken via 14 0570 of;
  - middels email [gemeente@olst-wijhe.nl](mailto:gemeente@olst-wijhe.nl) onder vermelding van het bouwadres.
2. De houder moet ervoor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is.
3. De bouwplaats dient tijdens de bouw op een doeltreffende wijze te zijn afgesloten, zodat zij niet voor onbevoegden toegankelijk is.
4. De vrijkomende grond mag, omdat deze slechts in beperkte mate is verontreinigd, op dezelfde locatie worden verwerkt. Indien de grond wordt afgevoerd moet worden aangetoond dat dit op de wettelijk voorgeschreven wijze geschiedt, overeenkomstig het Bouwstoffenbesluit. De bewijsstukken daarvoor dienen binnen een week nadat het transport heeft plaatsgevonden, bij de vakgroep Vergunningen en Handhaving zijn overgelegd.
5. Tevens willen wij u erop wijzen dat op grond van de Wet milieubeheer een zorgplicht geldt. Hieruit vloeit voort dat moet worden voorkomen dat er nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden veroorzaakt. Dit betekent o.a. dat bouw- en sloopafval op ordentelijke wijze moet worden opgeslagen en afgevoerd.

**Onderdeel 2: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.**

*1. Inhoudelijke beoordeling*

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

---

## Inhoud

<b>1. INLEIDING</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Planologische regeling	8
1.3 Verzoek	8
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>8</b>
2.1 Provinciaal beleid	8
2.2 Gemeentelijk beleid	9
<b>3. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>10</b>
3.1 Ecologie	10
3.2 Archeologie	10
3.3 Waterhuishouding	10
3.4 Bodem	11
3.5 Wet Geurhinder en Veehouderij	11
3.6 Wet Geluidhinder	12
3.7 Externe veiligheid	12
<b>4. JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>12</b>
<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>12</b>
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5.2 Economische uitvoerbaarheid	12
5.3 Grondexploitatie	12

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het Zandweteringpad 3 ligt in het buitengebied van Olst. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan buitengebied Olst de bestemming 'agrarisch gebied met bijzondere natuurlijke en landschappelijke kenmerken'. Staatsbosbeheer, eigenaar van het perceel en de opstallen, heeft een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor medewerking aan het uitbreiden van verblijfsrecreatieve voorziening door het bijgebouw bij het hoofdgebouw te betrekken. Het bestaande erf bestaat uit een voormalige boerderij en een bijgebouw. Het hoofdgebouw is thans in gebruik als recreatiewoning, onderdeel uitmakend van de recreatieve tak van Staatsbosbeheer: 'Buitenleven'. Het bijgebouw heeft al jaren geen functie en is ernstig in verval geraakt.

Het erf ligt redelijk geïsoleerd op het fraaie landgoed Nijendal en is te bereiken via een eigen weg. Het erf is in de inventarisatie van waardevolle panden in het kader van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied aangemerkt als karakteristiek om de archeologische en cultuurhistorische waarde en, zij het in mindere mate, om de herkenbaarheid en gaafheid, de relatie met het landschap en de streekeigenheid.

Aan de westzijde van het perceel ligt de Zandwetering, welke in de jaren negentig is heringericht. De Zandwetering ter plaatse vormt een aantrekkelijk natuur –en recreatiegebied.

Initiatiefnemer heeft een plan opgesteld om de recreatiewoning te vergroten door het bijgebouw bij het hoofdgebouw te betrekken. Herstel van het bijgebouw biedt kansen om de beschreven karakteristieken te versterken. Een afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning beoogt hiervoor de planologische basis te leggen.



Figuur 1: De ligging van het plangebied.

## 1.2 Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Olst dat op 29 oktober 1998 is vastgesteld. Het perceel waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft is in dit plan bestemd als 'agraris gebied met bijzondere natuurlijke en landschappelijke kenmerken'.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor "de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende ontsluitingspaden, wegen en waterlopen alsmede voor het behoud, opbouw en herstel van aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen natuurlijke en landschappelijke kenmerken". De uitbreiding van de recreatiewoning ter plaatse past niet in het vigerende bestemmingsplan omdat het strijdig is met de bestemming.

In het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied heeft het perceel de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' met de aanduidingen 'karakteristiek', 'recreatiewoning' en 'specifieke vorm van recreatie-voormalige bedrijfsbebouwing'. De uitbreiding van de recreatiewoning past niet in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied omdat de maximaal toegestane inhoud ten behoeve van de bestemming overschreden wordt.

Nu de gemeente Olst-Wijhe medewerking aan het verzoek wil verlenen is een afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning, uitgebreide procedure, vereist.

## 1.3 Verzoek

Staatsbosbeheer heeft een verzoek ingediend om de bestaande recreatiewoning uit te breiden door het bijgebouw bij het hoofgebouw te betrekken. Beide gebouwen worden met elkaar verbonden door een glazen sluis. De capaciteit van de recreatiewoning wordt hiermee vergroot van maximaal 6 personen naar 12 personen. Aangezien het bijgebouw in zeer slechte staat verkeerd, wordt deze grondig gerestaureerd. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Olst-Wijhe heeft op 24 augustus 2010 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft het plan verder uitgewerkt, de benodigde onderzoeken uitgevoerd en uiteindelijk op 18 april 2011 een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend, welke op 15 juli 2011 ontvankelijk is verklaard.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt het provinciale beleid ten aanzien van de fysieke omgeving van Overijssel beschreven. Het perceel Zandweteringpad 3, kadastraal bekend als Olst sectie E 3744, is gelegen in een gebied waarvoor het in de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief 'realisatie groene hoofdstructuur' van toepassing is. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden met als hoofddoel de ontwikkeling van natuur en versterking van het watersysteem. Dit omvat de EHS (inclusief de Natura-2000 gebieden) en het watersysteem. De groen-blaue hoofdstructuur is dooraderd met beken, waterlopen, bronnen en vennen. Het behouden en ontwikkelen van de natuur – en landschapskwaliteiten staan hier voorop.

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsvisie werpt ten aanzien van het perceel Zandweteringpad 6 geen bijzondere belemmeringen op. Het perceel heeft de aanduiding: Ecologische Hoofd Structuur, bestaande natuur. Aanwezige natuurwaarden dienen hier beschermd te worden. Grootschalige en/of versturende ontwikkelingen dienen hier te worden geweerd. In onderhavig geval wordt het bestaande gebruik voortgezet waarbij er geen bebouwd oppervlak toegevoegd.



Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het algemeen stelt de provincie in de verordening dat elke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit moet versterken en het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' moet worden toegepast. Dit houdt in dat (her)benutting van bestaande bebouwing en mogelijkheden voor het combineren van functies optimaal moeten worden benut. In voorliggend plan wordt hieraan voldaan.

## 2.2 Gemeentelijk beleid

### *Structuurvisie Olst-Wijhe*

De Structuurvisie Olst-Wijhe beschrijft 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. Het landschap is het goud van de gemeente, hier wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied nadrukkelijk rekening mee gehouden. Wonen en recreatie in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's), Rood voor Rood en wonen bij landgoederen worden als kansen genoemd. De landgoederenzone, waarin het plangebied gelegen is, wordt expliciet genoemd als een gebied waar deze ambitie handen en voeten kan worden gegeven. De structuurvisie zegt hierover: "De landgoederenzone leent zich eveneens goed voor exclusieve vakantiewoningen in een verspreide setting, naar het voorbeeld van de boswachterwoningen."

### *Beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing*

Voor vrijkomende bedrijfsbebouwing is een aantal deelnotities opgesteld; VAB-werken, VAB-wonen en VAB-rood voor rood. Voor voorliggend plan vormt de notitie VAB-werken het toetsingskader. Recreatie wordt als een van de kansen benoemd om vrijkomende bebouwing een nieuwe functie te geven. De gemeente wil dit stimuleren.

Waar mogelijk dient hergebruik van vrijkomende bebouwing gepaard te gaan met herstel van de karakteristieke bebouwing. In de onderhavige ontwikkeling is hier goed rekening mee gehouden. De welstandscommissie heeft een positief geadviseerd op het bouwplan.

### *Landschapontwikkelingsplan (LOP)*

Het plangebied ligt in het landschapstype 'dekzandruggen'. Deze hogere gronden kenmerken zich door een sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Solitaire recreatiewoningen zoals aan het Zandweteringpad 3 passen hier goed in. Relieffverschillen (essen) en open ruimtes maken het tot een gevarieerd en aantrekkelijk landschap. Ten aanzien van ruimtelijke plannen geeft het LOP aan dat bebouwing op de dekzandruggen zoveel mogelijk op de hoger gelegen ruggen dient plaats te vinden. In onderhavig plan vindt echter geen extra bebouwing plaats, waardoor het plan niet in strijd is met het LOP.

### *Ontwikkelingsplan recreatie & toerisme*

Verblijfsrecreatie wordt in het ontwikkelplan recreatie en toerisme benoemd als een speerpunt om de ambities voor dit beleidsveld van de gemeente waar te maken. De volgende aandachtspunten zijn bij nieuwvestiging van belang:

- Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot kwaliteitsverbetering van het aanbod;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op duurzame trends in de markt en moeten aansluiten bij het toeristische profiel van Olst-Wijhe;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten landschappelijk worden ingepast;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbijzondering van het aanbod;
- Nieuwe ontwikkelingen maken bij voorkeur gebruik van cultuurhistorische waardevolle panden en monumenten;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten qua schaal en omvang passen bij de beoogde locatie.

De voorgenomen uitbreiding van de recreatiewoning sluit goed bij deze uitgangspunten. De recreatiewoning is van een hoogwaardig niveau, wordt in een karakteristiek gebouw gevestigd waarbij er geen sprake is van toename van het bebouwd oppervlak. De uitbreiding van de woning is vanuit toeristisch oogpunt een aanwinst voor het verblijfsrecreatieve aanbod van de gemeente Olst-Wijhe.

Coalitieakkoord 2010-2014

*In het coalitieakkoord 2010-2014 is als prestatie een toename van 15% van het aantal recreatieve overnachtingen opgenomen. De uitbreiding van de recreatiewoning draagt hier aan bij.*

### 3. Omgevingsaspecten

#### 3.1 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de bescherming van de aanwezige natuurgebieden en de aanwezige soorten. Het beschermen van soorten is geregeld in de Flora en faunawet en het beschermen van gebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet. De consequenties van de beoogde ontwikkelingen op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en Faunawet en vigerend gebiedsgericht beleid door Staatsbosbeheer.

Onderzoek heeft uitgewezen dat een ontheffing van de wet niet noodzakelijk is omdat de soorten die voorkomen op tabel 2 en 3 niet opzettelijk verstoord of verontrust worden. Gezien de aanwezige soorten binnen het plangebied hebben de mogelijke effecten alleen betrekking op algemeen voorkomende soorten.

#### 3.2 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg, moeten de archeologische waarden in acht worden genomen. De Beleidsnota Archeologie gemeente Olst-Wijhe bepaalt het volgende:

- er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een hoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 2500 m<sup>2</sup> en bij een verstoring dieper dan 50 cm;
- er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 5000 m<sup>2</sup> en bij een verstoring dieper dan 50 cm;
- er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een lage archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 10 ha.

Voor het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Aangezien het plangebied niet groter is dan 2500 m<sup>2</sup> en het geen nieuwe bebouwing betreft is nader onderzoek echter niet nodig.

Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, dan geldt een meldingsplicht (Monumentenwet 1988, art. 53, lid 1 en 2).

#### 3.3 Waterhuishouding

Watertoets

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.

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Groot Salland op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

#### *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 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 liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: [www.wgs.nl](http://www.wgs.nl). Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

### **3.4 Bodem**

Bij ruimtelijke plannen en projecten moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bodem geschikt zijn voor de functie. Op basis hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Poel Milieu B.V. te Markelo. Hieruit is gebleken:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,5 m –mv opgebouwd uit zand. Zowel de bovenlaag (0-0,5 m –mv) en onderlaag (0,5-2,0 m –mv) is zwak roesthoudend. Plaatselijk is de bovengrond zwak grindhoudend. Tijdens de werkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 2,0 m –mv;
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Plaatselijk is de bovengrond zwak puinhoudend. Daarnaast is plaatselijk van 0 tot 0,10 m –mv een stabilisatielaag aanwezig. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In de bovengrond (0-0,05 m –mv) is een loodgehalte gemeten dat de desbetreffende achtergrond overschrijdt. Verder is in zowel de boven- als de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens overschrijdt. In het grondwater is barium in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde gemeten. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie die de streefwaarde en/of de rapportagegrens overschrijdt. De gemeten waarde voor de pH en Ec kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

### **3.5 Wet Geurhinder en Veehouderij**

Ten aanzien van de Wet Geurhinder en Veehouderij is een analyse opgesteld door de vakspecialist milieu van de gemeente Olst-Wijhe. Hieruit blijkt dat nader onderzoek niet benodigd is.

Er zijn in de directie omgeving van de Zandweteringspad 3 geen inrichtingen gelegen. De locatie Zandweteringspad 3 is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en binnen de 250 meter zone rondom een zeer kwetsbaar gebied zoals bedoeld in de Wet Ammoniak en Veehouderij.

De ligging binnen de 250 meter zone levert geen problemen op zolang er geen agrarische activiteiten plaatsvinden op de Zandweteringspad 3.

### **3.6 Wet Geluidhinder**

Ten aanzien van de wet geluidhinder is een analyse opgesteld door de vakspecialist geluid van de gemeente Olst-Wijhe. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

In de directe nabijheid van de locatie liggen geen bedrijven, spoorwegen of wegen. Er is geen bron van geluid waarvoor voor deze locatie een onderzoek naar eventuele maatregelen op het gebied van geluid nodig is.

### **3.7 Externe veiligheid**

Ten aanzien van Externe Veiligheid is een analyse opgesteld door de vakspecialist Externe Veiligheid van de gemeente Olst-Wijhe. Een onderzoek op het gebied van externe veiligheid is niet nodig.

De locatie ligt op meer dan 200 meter van het spoor (namelijk op circa 270 meter) en op zeer grote afstand, namelijk circa 1200 meter, van de ondergrondse hogedruk aardgasleidingen in het buitengebied

## **4. Juridische vormgeving**

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. Voorliggend document voorziet hierin.

## **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**

Het plan komt voor rekening van de initiatiefnemer, inclusief de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

### **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. In dit geval komen de kosten van het plan voor rekening van de aanvrager. Een anterieure overeenkomst is daarom niet nodig.

### Onderdeel 3: Het slopen van een bouwwerk.

#### *1. Inhoudelijke beoordeling*

Bij nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

#### **Toetsingskader:**

- De omgevingsvergunning mag slechts en moet worden geweigerd indien één van de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.18 van de Wabo en de Bouwverordening van toepassing is;

#### **Bouwverordening:**

- Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.

## 2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- I. a. De aanvang der werkzaamheden wordt ten minste twee dagen tevoren gemeld bij de vakgroep Vergunningen en Handhaving.
  - U kunt de melding van aanvang en oplevering van het werk doen:
    - middels de meegezonden gekleurde kaartjes of;
    - middels ons klantcontactcentrum (KCC) te bereiken via 14 0570 of;
    - middels email [gemeente@olst-wijhe.nl](mailto:gemeente@olst-wijhe.nl) onder vermelding van het sloopadres.
- b. Het verkeer, waaronder ook begrepen het voetgangersverkeer, mag niet door de sloopwerkzaamheden worden gehinderd. Indien het werk het treffen van verkeersmaatregelen noodzakelijk maakt dient hierover *vooraf* overleg te worden gevoerd met onze vakgroep Fysieke Infrastructuur die alsdan nog nadere voorwaarden kan stellen.
- c. De vrijkomende materialen, gebruikte gereedschappen enz., moeten dagelijks, voor zonsopgang, van de wegen zijn verwijderd;
- d. Er mag geen afval in de bodem van het werkterrein worden gebracht;
- e. Alle stoffen en voorwerpen die in de Europese afvalstoffenlijst (EURAL) als gevaarlijk afval zijn aangemerkt, moeten gescheiden van het overige afval worden opgeslagen in een afgesloten container en door een gecertificeerd bedrijf naar een erkende verwerker worden afgevoerd;
- f. Asbesthoudende materialen moeten worden verwijderd, verzameld en afgevoerd volgens de in het *Asbestverwijderingsbesluit 2005* opgenomen bepalingen. Hierbij dient bijzonder aandacht te worden besteed aan het volgende:
  - Voorafgaand aan de overige sloopactiviteiten, dient het aanwezige asbest selectief te worden verwijderd;
  - Het aanvangstijdstip van de asbestverwijdering moet worden gemeld aan de I-SZW (voorheen arbeidsinspectie);
  - Op het sloopterrein mag niet meer dan 10 m<sup>3</sup> asbestafval aanwezig zijn;
  - Asbestafval moet luchtdicht worden verpakt en voorzien van stickers met materiaalaanduiding;Asbest-afval moet binnen vijf dagen na de dag van verwijdering worden afgevoerd naar een erkend afvalinzamelbedrijf;
  - Het sloopterrein moet zijn afgesloten als daar asbest(afval) aanwezig is;
  - Het verwijderen van geschroefde, asbesthoudende materialen door particulieren (dus niet bedrijfsmatig) is toegestaan indien het plaatoppervlak kleiner is dan 35 m<sup>2</sup> en deze platen aan de buitenzijde van het bouwwerk zijn aangebracht;
  - Niet verontreinigd beton- en metselwerkpuin van het overige afval wordt gescheiden en afgevoerd naar een ingevolge de Afvalstoffenwet vergunninghoudende puinbreekinstallatie;
  - Indien er tijdens de sloopwerkzaamheden materialen worden aangetroffen welke mogelijk asbesthoudend zijn en welke niet zijn opgenomen in het asbestinventarisatierapport, dienen de sloopwerkzaamheden te worden gestaakt en contact worden opgenomen met de vakgroep Vergunningen en Handhaving;
- g. Metalen van het overige afval moeten worden gescheiden en zoveel mogelijk gesorteerd voor hergebruik naar een handel in oude metalen worden afgevoerd;
- h. Niet verontreinigd hout van het overige afval wordt gescheiden en afgevoerd voor hergebruik;
- i. Leidingen van PVC en PE van het overige afval, moeten worden gescheiden en afgevoerd voor hergebruik;

- j. Het overige niet onder de hiervoor onder de punten d tot en met i genoemde stoffen te rangschikken afval, moeten naar een daartoe bevoegde verwerker worden afgevoerd;
- k. Indien materialen worden opgeslagen in een depot, moet dit depot op een vlakke ondergrond worden gesitueerd;
- l. Een register van de afvoer van het sloopafval moet worden bijgehouden waaruit blijkt dat dit afval overeenkomstig de hiervoor gestelde voorwaarden is afgevoerd. Eveneens dienen daarin de hoeveelheden en de plaats van bestemming te worden aangegeven. Een kopie van het register, wettige stortingsbewijzen, alsmede (in geval van hergebruik elders) de bewijzen van overdracht, dienen binnen vier weken nadat de sloopwerkzaamheden zijn afgerond te worden afgegeven bij het Bouw- en woningtoezicht;
- m. De putten, kolken, rioleringen en funderingen voorzover niet in gemeenschappelijk gebruik met andere panden, moeten worden opgeruimd en het terrein moet vlak en schoon worden achtergelaten;
- n. Door de sloop vrijkomende wanden in overleg met en ter goedkeuring van de vakgroep Vergunningen en Handhaving waterdicht worden afgewerkt;
- o. De op het perceel aanwezige houtopstanden op een dusdanige wijze worden beschermd dat zij geen schade ondervinden van de sloopwerkzaamheden.
- p. Een eventueel noodzakelijke afzetting van de openbare weg dan wel het plaatsen van containers op openbaar terrein, geschiedt in overleg en met toestemming van de gemeentelijke Buitendienst;
- q. De na de sloopwerkzaamheden eventueel vrijkomende en van buiten zichtbare gevels en constructies moeten op een zorgvuldige wijze worden afgewerkt. Zij moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand, een en ander in overleg met de vakgroep Vergunningen en Handhaving. Resterende constructies dienen zodanig te worden geborgd dat zij geen gevaar vormen voor hun omgeving.

Voor wat betreft het werken op/aan/in de perceelsgrens en gemeenschappelijk eigendom, wijzen wij u op de daarop betrekking hebbende artikelen in het Burgerlijk Wetboek.

- II. Burgemeester en Wethouders delen mede dat:
  - a. Het verbranden van afval en andere materialen op het werkterrein niet is toegestaan;
  - b. Voor de sloop van de overige opstallen te zijner tijd een afzonderlijke sloopvergunning moet worden aangevraagd;
  - c. De eventuele inzet van een mobiele puinbreekinstallatie dient te geschieden in overeenstemming met het Besluit mobiel breken bouw- en sloopafval.