

Beheersverordening

Beheersverordening Noorder Koeslag

IMRO-codering: NL.IMRO.1773.BV2017004018-0301

Lievense  **CSO**
infra water milieu



Beheersverordening

Beheersverordening Noorder Koeslag

IMRO-codering: NL.IMRO.1773.BV2017004018-0301

Opdrachtgever

Gemeente Olst-Wijhe

Raadhuisplein 1

8131 BN Wijhe

Contactpersoon opdrachtgever

Bodien Bartels

Contactpersoon LievensesCSO

Lisan Wieringa

088-9102048

LWieringa@LievensesCSO.com

Projectcode: 16M8080

Versiedatum: 14 juni 2017

Status: vastgesteld

Beheersverordening Noorder Koeslag

Inhoudsopgave Vaststellingsbesluit

Vaststellingsbesluit

7

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	11
Hoofdstuk 1 Aanleiding	13
1.1 Reden voor beheersverordening	13
1.2 Ligging en grens van het besluitgebied	13
1.3 Achtergronden beheersverordening	15
1.4 Geldende bestemmingsplannen	16
Hoofdstuk 2 Beschrijving besluitgebied	19
2.1 Beeldkwaliteit	20
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	21
3.1 Archeologie	21
3.2 Bodem	21
3.3 Externe veiligheid	21
3.4 Flora en Fauna	23
3.5 Geluid	23
3.6 Luchtkwaliteit	24
3.7 Bedrijven en milieuzonering	24
3.8 Waterparagraaf	24
3.9 Kabels en leidingen	24
Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels	25
4.1 Algemene juridische opzet	25
4.2 Bestemmingen	25
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	27
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	27
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Inhoudsopgave Bijlagen bij de toelichting

Bijlagen bij de toelichting		29
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag	31
Bijlage 2	Besluit Omgevingsvergunning	55
Bijlage 3	Advies doorrekenen aardgasleiding RUD	95
Bijlage 4	QRA Aardgasleidingen Olst-Wijhe	99

Inhoudsopgave Regels

Regels		147
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	149
Artikel 1	Begrippen	149
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	151
Artikel 2	Toepassing ander bestemmingsplan	151
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	153
Artikel 3	Slotregel	153

Inhoudsopgave Bijlagen bij de regels

Bijlagen bij de regels	155
Bijlage 1 Bestemmingsplan Noorder Koeslag: planverbeelding	157
Bijlage 2 Bestemmingsplan Noorder Koeslag: planregels	159
Bijlage 3 Bestemmingsplan Noorder Koeslag, Partiele herziening: planregels	191
Bijlage 4 Bestemmingsplan Noorder Koeslag, Partiele herziening plankaart 2011: toelichting en regels	207
Bijlage 5 Bestemmingsplan Noorder Koeslag, Partiele herziening plankaart 2011: planverbeelding	229

Vaststellingsbesluit

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	29 mei 2017
Agendapunt	11
Voorstelnummer	2017/33
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
Portefeuillehouder	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	17.003955 *  *
Datum B&W-besluit	2 mei 2017
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van de beheersverordening Noorder Koeslag

INLEIDING

Het bestemmingsplan Noorder Koeslag is op 2 juli 2007 vastgesteld en op 22 februari 2008 onherroepelijk geworden. Volgens de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen elke tien jaar geactualiseerd te worden. De rechtskracht van een bestemmingsplan vervalt niet na het verstrijken van de tienjaarstermijn, de mogelijkheid om leges te kunnen innen onder de huidige wetgeving wel. Door het vaststellen van een beheersverordening wordt aan de actualiseringsplicht voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

Een vastgestelde en in werking getreden beheersverordening voor de wijk Noorder Koeslag.

KADER

Wro

Bestemmingsplan Noorder Koeslag

Bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels

Bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011

ARGUMENTEN

Huidige situatie

Het vigerende bestemmingsplan Noorder Koeslag stamt uit 2007. Verder is er een bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels, vastgesteld in 2009 en een bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011, vastgesteld in 2011. De wijk Noorder Koeslag is voor het grootste gedeelte voltooid conform deze bestemmingsplannen. Er zijn nog enkele bouwvlakken, waarop nog gebouwd kan worden. Verder is er in het moederplan een gedeelte 'woondoeleinden nader uit te werken' opgenomen. Dit gebied is inmiddels gedeeltelijk uitgewerkt in het uitwerkingsplan Noorder Koeslag. Gebieden met nader uit te werken regels kunnen niet in een beheersverordening worden opgenomen, omdat deze wel een nieuwe ontwikkeling betreffen en nog niet duidelijk is wat er in de toekomst mee gaat gebeuren. Om deze reden is het gebied dat in het moederplan is aangegeven als 'woondoeleinden nader uit te werken' buiten de beheersverordening gehouden. Voor het gedeelte dat nog niet is uitgewerkt, zal in de toekomst een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Er zijn verder in het gebied geen andere ontwikkelingen voorzien anders dan in het moederplan zijn opgenomen.

Beheersverordening

De beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan het bestemmingsplan. Dit instrument is bedoeld om bestaande situaties vast te leggen en kan in plaats van een bestemmingsplan worden opgesteld. Het is vooral interessant voor bestaande gebieden waar men geen ontwikkelingen voorziet. Met de beheersverordening wordt het bestaand planologisch regime opnieuw van toepassing verklaard, zodat de mogelijkheid om leges te heffen niet komt te vervallen. De bestaande rechten en plichten van de burger blijven ongewijzigd. Dit wordt wenselijk geacht, omdat tegen de beheersverordening geen bezwaar en beroep mogelijk is.

Procedure

In de Wro is geen voorbereidingsprocedure opgenomen voor de beheersverordening. Er hoeft dus geen ontwerpverordening ter inzage te worden gelegd waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Een beheersverordening is vergelijkbaar met andere gemeentelijke verordeningen. De beheersverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen dit besluit kan voorts geen beroep worden ingesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat van de verschillende participatiemogelijkheden gebruik kon worden gemaakt bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Nu het juridische-planologisch regime daarvan met de beheersverordening niet wordt gewijzigd, is door de wetgever afgezien van het opnieuw gelegenheid geven tot het indienen van zienswijzen en instellen van beroep. Op basis van de inspraakverordening van de gemeente Olst-Wijhe heeft de gemeente geen verplichting tot inspraak bij een beheersverordening. Vanwege het sterk conserverende karakter van de beheersverordening is besloten om af te zien van inspraak.

DRAAGVLAK

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Noorder Koeslag heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen en zijn deze overwegingen door uw raad meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2007. Doordat het juridisch planologisch kader met het vaststellen van deze beheersverordening ongewijzigd blijft verandert de rechtspositie van de gebruikers niet, waardoor aannemelijk is dat er draagvlak is onder de gebruikers van het plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het betreft een actualisatie ingevolge de Wet ruimtelijke ordening. De plankosten komen voor rekening van de gemeente en zijn reeds voorzien in de begroting.

Het niet vaststellen van de beheersverordening heeft wel financiële consequenties, aangezien de grondslag voor het innen van leges vervalt na het verstrijken van de tienjaarstermijn van de geldende bestemmingsplannen.

AANPAK/UITVOERING

Na besluit tot vaststelling zal de beheersverordening in werking treden. Het besluit tot vaststelling van beheersverordening, wordt bekend gemaakt in de Huis aan Huis, de Staatscourant en gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

VOORSTEL

Wij stellen u voor om:

de beheersverordening Noorder Koeslag bestaande uit te geometrische planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.1773.BV2017004018-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 9 maart 2017, vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

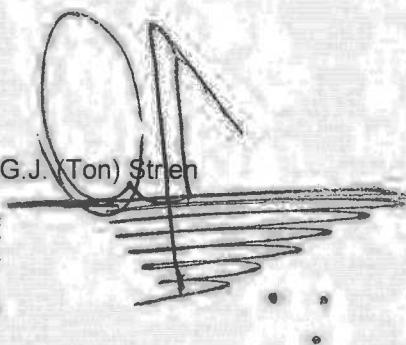
de secretaris

de burgemeester



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

A.G.J. (Ton) Strien



Informatie in te winnen bij:
Bodien Bartels
Doorkiesnummer: 0570-568016

Nr.	2017/33
Onderwerp	Besluit tot het vaststellen van de beheersverordening Noorder Koeslag

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 mei 2017, nr. 2017/33;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

de beheersverordening Noorder Koeslag bestaande uit te geometrische planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.1773.BV2017004018-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 9 maart 2017, vast te stellen.

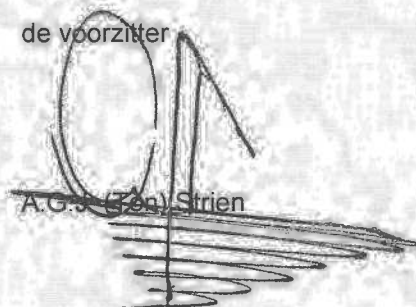
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 29 mei 2017.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding

1.1 Reden voor beheersverordening

Het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' is op 2 juli 2007 vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van het woongebied Noorder Koeslag, een nieuwbouwproject aan de zuidoostzijde van Wijhe.

Gemeenten zijn verplicht voor het gehele grondgebied binnen de gemeente te beschikken over bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar. Om die reden dient dit bestemmingsplan binnen afzienbare tijd te worden herzien.

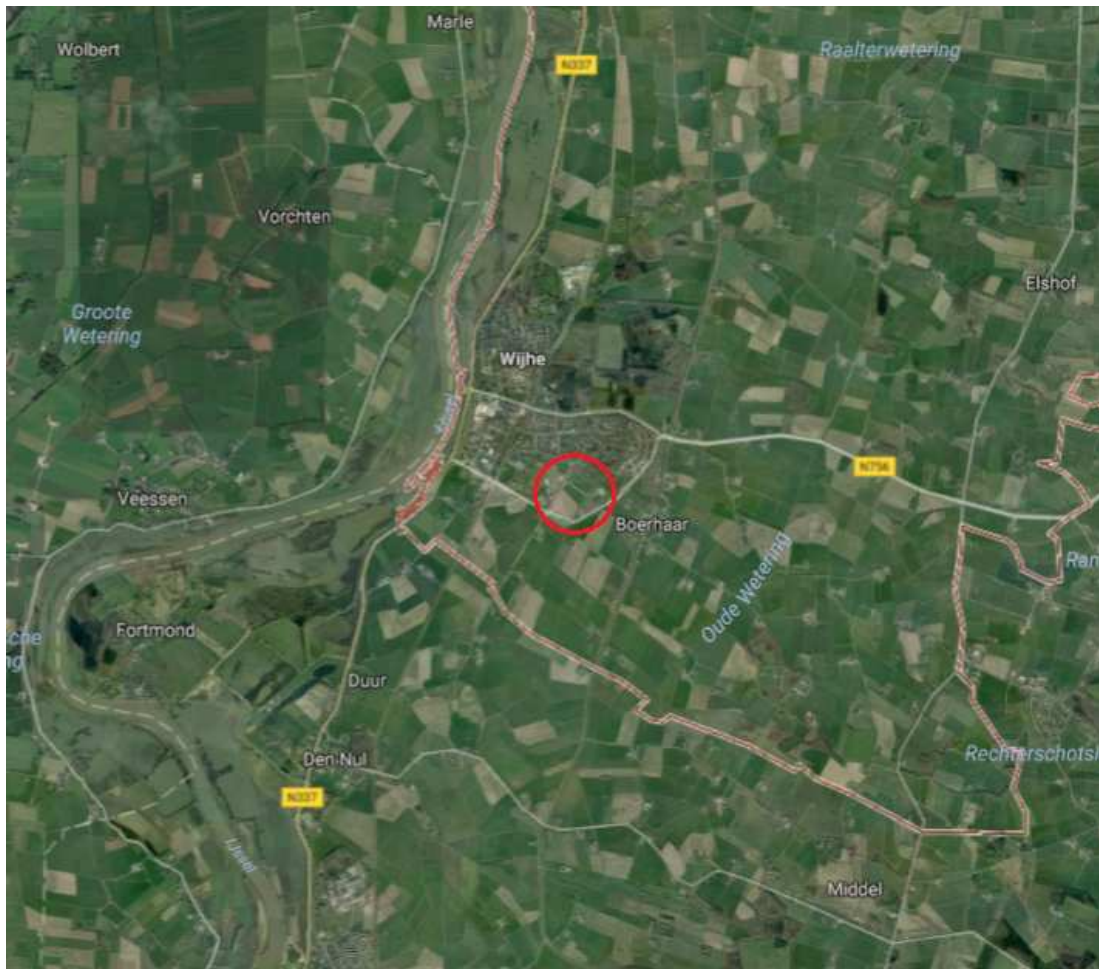
De noordzijde van Noorder Koeslag heeft een uit te werken woonbestemming in het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' (2007). Voor een gedeelte van dit terrein is recentelijk een uitwerkingsplan opgesteld. Voor het zuidelijk deel van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' (2007) een eindbestemming ('Woongebied') opgenomen. Ook voor dit deel dient het bestemmingsplan binnen afzienbare tijd te worden herzien.

Voor dit gebied kan het nieuwe planologisch-juridische regime conserverend van aard zijn. Vandaar dat de gemeente de keuze heeft gemaakt om voor dit gedeelte van Noorder Koeslag een beheersverordening op te stellen.

Door middel van deze beheersverordening wordt het geldende bestemmingsplan opnieuw van toepassing verklaard. Dit, in combinatie met de korte procedure (zie paragraaf 1.3), maakt dat op zo kort mogelijke termijn voor het volledige grondgebied sprake is van een geldig planologisch-juridisch regime.

1.2 Ligging en grens van het besluitgebied

Deze beheersverordening heeft betrekking op een deel van de nieuwbouwwijk Noorder Koeslag. Deze wijk ligt aan de zuidoostzijde van Wijhe, op ongeveer 10 kilometer ten zuiden van Zwolle en ten oosten van de IJssel. In de onderstaande is de ligging van de wijk Noorder Koeslag globaal weergegeven.



Afbeelding - Ligging nieuwbouwlocatie Noorder Koeslag

De beheersverordening heeft betrekking op een aantal deelgebieden van Noorder Koeslag. Het betreffen de terreinen waarvoor in het bestemmingsplan "Noorder Koeslag" een eindbestemming is opgenomen. Het overige gebied, waarvoor een uit te werken bestemming is opgenomen, is uitgesloten van deze beheersverordening. In de onderstaande afbeelding is de begrenzing van het besluitgebied weergegeven, als uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding - Ligging en begrenzing besluitgebied binnen geldende bestemmingsplan

1.3 Achtergronden beheersverordening

Ingevolge artikel 3.38 Wro is het mogelijk om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen. Lid 1 van dit artikel luidt als volgt:

‘Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.’

Twee sleutelbegrippen

Twee begrippen zijn hierbij van belang. Het eerste is het begrip *‘ruimtelijke ontwikkeling’*. De beheersverordening kan worden ingezet wanneer in het betrokken gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Wat precies verstaan moet worden onder *‘ruimtelijke ontwikkeling’* wordt in de Wro niet duidelijk gemaakt. Duidelijk is dat een bepaalde mate van ruimtelijke ontwikkeling mogelijk geacht moet worden. Het gaat om *ruimtelijke relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden, opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken die betrekking hebben op de periode na het vaststellen van de beheersverordening*. Dat er toch wel iets mag, blijkt ook uit het feit, dat de beheersverordening een toetsingsgrond vormt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Het tweede begrip is het begrip *‘bestaand gebruik’*. Het begrip *‘bestaand gebruik’* kan op twee manieren worden gedefinieerd: bestaand gebruik in enge zin en in ruime zin:

- *‘Bestaand gebruik’ in enge zin* is het gebruik dat feitelijk bestaat op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt zowel voor het gebruik van gronden en opstellen als van de aanwezige bouwwerken. Het feitelijk bestaand gebruik van gronden en van opstellen en de aanwezige gebouwen moet worden geïnventariseerd en vastgelegd. Bij

het gebruik gaat het dan niet alleen om specifieke vormen van gebruik, maar meer om algemene functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een garagebedrijf, maar om een bedrijf uit een bepaalde milieucategorie.

- Bij 'bestaand gebruik' in **ruime zin** gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het toegestane gebruik op basis van het geldende bestemmingsplan. Al het in het geldende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het *geldende bestemmingsplan is toegestaan*. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet gerealiseerd.

Een gemeente is vrij om te kiezen wat zij onder 'bestaand' verstaat. Dit kan per gebied verschillen, in die zin dat voor het een gebied gekozen wordt voor de feitelijk bestaande situatie en in een ander gebied voor het gebruik in ruime zin overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Ook binnen een gebied kan worden gedifferentieerd.

Bestaand gebruik binnen het besluitgebied

Voor de voorliggende beheersverordening 'Beheersverordening Noorder Koeslag' wordt ingezet op de ruime betekenis van het begrip 'bestaand gebruik'. De planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan die feitelijk nog niet gerealiseerd zijn worden overgenomen, op de uitwerkingsregels na.

Juridische procedure

In de Wet ruimtelijk ordening is geen specifieke voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening opgenomen. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening kan hierdoor eenvoudiger en korter worden vormgegeven dan de vaststelling van een bestemmingsplan. De bevoegdheid tot vaststelling van een beheersverordening ligt op basis van artikel 3.38 eerste lid Wro bij de gemeenteraad.

Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat afdeling 3.2. Awb ingevolge art. 3:1 lid 1 Awb alleen van toepassing is voor zover de aard van de algemeen verbindende voorschriften zich niet tegen toepassing van de in die afdeling opgenomen voorschriften betreffende zorgvuldigheid en belangenafweging verzetten.

Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt.

Geen inspraak

Omdat in de Wro geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening is vastgelegd, kan een gemeente zelf invulling geven aan deze voorbereidingsprocedure. De gemeentelijke inspraakverordening is hiervoor in de meeste gevallen leidend.

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening van de gemeente Olst-Wijhe heeft de gemeente geen verplichting tot inspraak bij een beheersverordening. Vanwege het sterk conserverende karakter van de beheersverordening is besloten om af te zien van inspraak.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het besluitgebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

Bestemmingsplan	Vastgesteld
Bestemmingsplan Noorder Koeslag	2 juli 2007

Bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels	7 augustus 2009
Bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011	2 april 2012

In de onderstaande afbeelding is de ligging van het besluitgebied weergegeven binnen het bestemmingsplan Noorder Koeslag (2007). De rode lijnen geven het besluitgebied voor de onderhavige beheersverordening weer. Met de zwarte lijnen is inzichtelijk gemaakt wat de locatie is van bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011'. In blauwe lijnen is daarnaast de locatie te zien waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en een omgevingsvergunning is verleend om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding - Uitsnede besluitgebied in Bestemmingsplan Noorder Koeslag (2007), weergegeven in rood, het plangebied uit 'Bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011', weergegeven in zwart en het projectbesluit, weergegeven in blauw

Met het bestemmingsplan Noorder Koeslag is de ontwikkeling van het woongebied Noorder Koeslag mogelijk gemaakt.

Op 7 augustus 2009 is een partiële herziening vastgesteld voor de planregels van het geldende bestemmingsplan Noorder Koeslag. Deze partiële herziening had als doel om een foutieve formulering te repareren met betrekking tot voorgeschreven lage goothoogtes voor uit het zicht liggende (achter-)gevels.

Het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011' is vastgesteld op 2 april 2012, om de goot- en nokhoogte voor een aantal woonvelden aan te passen. Deze woonvelden zijn binnen het besluitgebied van de onderhavige beheersverordening gelegen. In de navolgende afbeelding is de verbeelding van bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële

Hoofdstuk 2 Beschrijving besluitgebied

In het structuurplan voor de kern Wijhe uit 1995 zijn twee woonvelden aangewezen voor de toekomstige woningbouw in de kern. Het woonveld Krijtenberg is als eerste ontwikkeld en inmiddels volledig gerealiseerd. Het gebied Noorder Koeslag, waar destijds nog een agrarische bestemming voor gold, is aangewezen als tweede gebied.

Het gehele plangebied Noorder Koeslag is ongeveer 18 hectare groot en ligt aan de zuidzijde van de kern Wijhe, even ten oosten van de Zandhuisweg. Ten noorden van het plangebied ligt de woonwijk Krijtenberg. Aan de zuidzijde wordt de wijk begrensd door de Omloop, de nieuwe randweg richting Zwolle, Deventer en Raalte. Ten zuiden van de wijk zijn weilanden gelegen, ten oosten van de wijk ligt het dorp Boerhaar.

De nieuwbouwlocatie is ruim opgezet; er is veel ruimte ingepast voor water en groen. Er zijn kavels zowel voor rijtjeswoningen, twee-onder-een kapwoningen als voor vrijstaande woningen.



Afbeelding - Nog te ontwikkelen locaties binnen het besluitgebied

Het zuidelijk deel van Noorder Koeslag, wat onderdeel uitmaakt van het besluitgebied voor deze beheersverordening, heeft een capaciteit van circa 200 woningen. Een groot deel van de woningen, met name die aan de westzijde van het plangebied, zijn inmiddels al gebouwd. De nog in ontwikkeling zijnde locaties zijn genummerd:

- Op locatie 1, langs de Koestraat en de Plattenberg, worden 7 nieuwe woningen gebouwd. Voor deze locatie is, zoals in paragraaf 1.4 is beschreven, een projectbesluit vastgesteld.
- Op de locaties 2 t/m 5 zal nog gebouwd worden in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

De overige terreinen binnen het plangebied zijn reeds ontwikkeld. Hier staan met name rijtjeswoningen en (half) vrijstaande woningen.

2.1 Beeldkwaliteit

De raad van de gemeente Olst-wijhe heeft op 2 juli 2007 het bestemmingsplan Noorder Koeslag vastgesteld voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ten zuidoosten van het dorp Wijhe. Gelijktijdig het het vaststellen van het bestemmingsplan Noorder Koeslag op 2 juli 2007, heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag vastgesteld welk plan voor het plangebied Noorder Koeslag in de plaats treedt van de welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Daar waar mogelijk zijn welstandscriteria uit het Beeldkwaliteitsplan juridisch 'doorvertaald' in de bestemmingsplanvoorschriften. Het Beeldkwaliteitsplan geeft bijvoorbeeld aan dat voor bepaalde zones in het plangebied een lage goothoogte gewenst is. Dit is verwerkt in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan in combinatie met een aanduiding op de plankaart.

De volgende voor het beeldkwaliteitsplan relevante uitgangspunten hebben ten grondslag gelegen aan het stedenbouwkundige plan voor Noorder Koeslag.

- De realisering van de volgende woontypes vrijstaand, halfvrijstaand, woningen aaneen en appartementen;
- bij het ontwerpen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de verkavelingaspecten, zoals energetische aspecten, sociaal veilig, differentiatie woonplekken en hoogwaardig woonmilieu;
- de reservering van circa 15-20 % van het plangebied voor groen en water: Binnen de groenvoorzieningen worden mogelijkheden geboden voor speelvoorzieningen ;
- voor parkeren wordt een norm gebruikt van 1,7 voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Voor woningen 'aaneen' en appartementen wordt een norm gebruikt van 1,5 parkeerplaats per woning/appartement.
- De norm is inclusief parkeren op eigen terrein;
- de realisering van een school in het plangebied, door opneming bestemming Maatschappelijke Doeleinden;
- in het plan dient naast de school ook een mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen te worden geboden binnen de bestemming Woongebouwen;
- het realiseren van een zogenaamd 'dorpsommetje';
- het creëren van minimaal twee ontsluitingsmogelijkheden van het woongebied. Eén op de Omloop en één op de Zandhuisweg;
- het aanhouden van een groenzone langs de Zandhuisweg van 6 meter (verkeersaspect en aangeplante eiken);
- levensloopbestendig bouwen is uitgangspunt;
- bouwen conform de nota kwaliteitsgericht bouwen en gezond wonen.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Bij het opstellen van de beheersverordening dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op het besluitgebied. Daarnaast kan ook het besluitgebied invloed uitoefenen op de in de omgeving aanwezige waarden.

3.1 Archeologie

In het kader van de beheersverordening wordt getoetst aan de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het IKAW geeft een lage verwachting aan en voor een beperkt gedeelte een middelhoge verwachting. Uit het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. Omdat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft is, ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Noorder Koeslag (2007), in overleg met de provinciaal archeoloog overeen gekomen dat een archeologisch onderzoek niet vereist is.

3.2 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemanalyse te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van bepaalde bestemmingen of bestemmingwijzigingen.

Het voorliggend beheersverordening is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied mogelijk gemaakt. In het kader van deze beheersverordening behoeft derhalve geen aanvullend onderzoek verricht te worden.

Wanneer in de toekomst sprake is van afwijking van de beheersverordening, of bij uitgifte/aan- en verkoop van percelen door de gemeente is bodemonderzoek noodzakelijk. Bodemonderzoek moet in deze gevallen aantonen dat de bodem geschikt is voor het realiseren van een gewenst project. Dat wil zeggen dat uit onderzoek moet blijken dat er geen verontreiniging aanwezig is, dat de eventueel aanwezige verontreiniging niet schadelijk is voor de omgeving, of welke maatregelen er nodig zijn om de bodem geschikt te maken om de uitbreiding te realiseren.

3.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen het onderwerp externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR); is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.
- het Groepsrisico (GR); geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico bestaat uit een invloedsgebied waarbinnen het risico verantwoord moet worden.

In het kader van de externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

1. Inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
2. Transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
3. Buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor elke risicobron is een apart wettelijk kader opgesteld waarin beschreven staat hoe met de

risico's moet worden omgegaan. Het betreft hier de volgende wettelijke kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

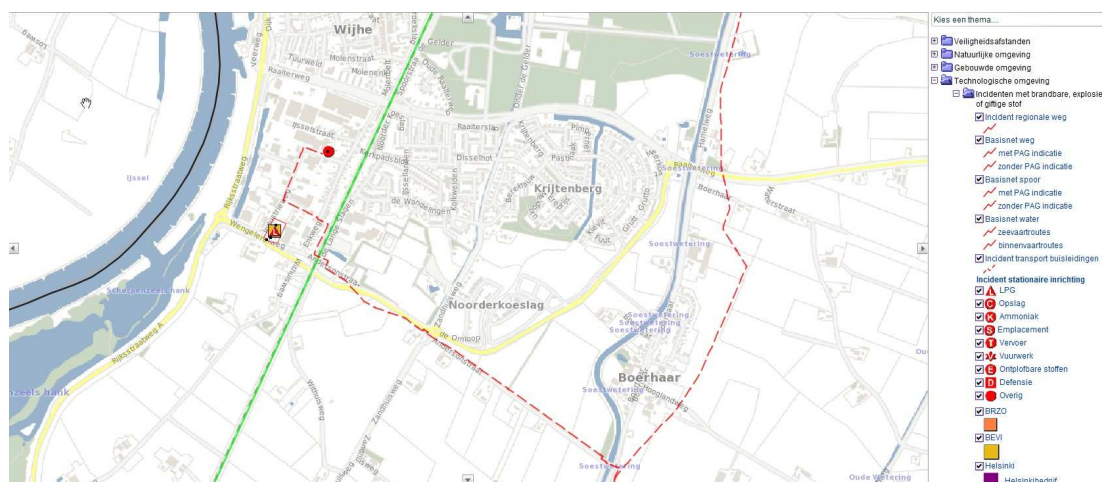
In het kader van de externe veiligheid is opgenomen dat voor iedere toename van het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Het besluitgebied

In de onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de risicokaart ter plaatse van het besluitgebied. Ten westen van de Noorder Koeslag ligt Autobedrijf Dul met een LPG-afleverinstallatie. Het besluitgebied is met een afstand van circa 700 meter ruim buiten de risicocontouren van deze inrichting gelegen.

Ten noordwesten van het besluitgebied, op ongeveer 730 meter afstand, ligt een gasontvangstation. Ook deze installatie vormt belemmering voor het besluitgebied.

Daarnaast loopt een aardgasleiding ten zuiden van het plangebied. Deze is weergegeven in de navolgende afbeelding.



Afbeelding - Uitsnede risicokaart voor het besluitgebied (www.risicokaart.nl)

De gemeente Olst-Wijhe heeft alle hogedrukaardgasleidingen van de Gasunie binnen hun grondgebied laten doorrekenen, met als doel om te bepalen of er in de toekomst nog ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Hiertoe zijn drie QRA berekeningen gemaakt in het programma Carola waarbij de huidige situatie t.a.v. het plaatsgebonden en groepsrisico langs deze leidingen in kaart is gebracht.

Uit de berekening is gebleken dat nergens langs de hogedrukaardgasleiding een groepsrisico wordt berekend. Dat wil niet zeggen dat er geen groepsrisico is maar dat de kans op meer dan 10 slachtoffers kleiner is dan 1 op de miljard. Er vindt dan ook geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico plaats.

Het advies van Kennispunt Externe Veiligheid en de rapportage van de uitgevoerde kwalitatieve risicoanalyse zijn opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 4.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor deze beheersverordening. Aangezien voorliggend beheersverordening conserverend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, hoeft in het kader van deze

beheersverordening geen onderzoek verricht te worden.

3.4 Flora en Fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming ingetreden, die Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten beschermt. De wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied ligt niet in een EHS/NNN-gebied of Natura 2000-gebied. De IJsseloever op ongeveer 950 meter afstand betreft wel een EHS/NNN-gebied en Natura 2000 (een vogelrichtlijngebied en habitatrictlijngebied en beschermd natuurmonument).

De beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen kunnen hebben op de in de omgeving liggende waardevolle natuurgebieden.

Soortenbescherming

Wanneer de beheersverordening handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de kern van Wijhe. De beheersverordening maakt verder geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot hinder of beschadiging van eventuele aanwezige natuurwaarden.

3.5 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen als nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) of bij een uitbreiding van dergelijke bestemmingen binnen de geluidszone van een weg worden gesitueerd.

Wegverkeerlawaaai

De beheersverordening is conserverend van aard. Binnen het besluitgebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Daarom is onderzoek naar wegverkeerslawaaai niet nodig.

Wanneer in de toekomst sprake is van een plan waarbij nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, dient hier akoestisch onderzoek voor uitgevoerd te worden. Dit akoestische onderzoek dient dan zowel te voldoen aan de eisen uit de Wgh als het gemeentelijke geluidbeleid.

Railverkeerlawaaai

De spoorlijn ten westen van Noorder Koeslag is op 500 meter afstand gelegen en valt niet binnen de geluidszone van de spoorlijn. Daarnaast is deze beheersverordening conserverend van aard. Binnen het besluitgebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Onderzoek naar spoorweglawaaai is daarom niet nodig.

3.6 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In deze wet zijn grenswaarden opgenomen die bindend zijn voor de overheid. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof, de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen. Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt. De grenswaarden moeten derhalve worden betrokken bij de ruimtelijke planvorming.

Bij ministeriële regeling (de regeling Niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (onder andere) het vaststellen van een bestemmingsplan/beheersverordening in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van deze gevallen is het niet noodzakelijk luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

De beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk die dermate negatieve gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit dat de grenswaarden worden overschreden. Onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Ten aanzien van de milieuzonering rond de in het besluitgebied voorkomende bedrijfsactiviteiten is aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende afstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk).

In de directe omgeving van het bestemmingsplan Noorder Koeslag zijn geen bedrijven gevestigd. Daarnaast maakt de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, anders dan de ontwikkelingen die op basis van de geldende bestemmingsplannen binnen de ter plaatse geldende woonbestemming mogelijk zijn. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de onderhavige beheersverordening.

3.8 Waterparagraaf

Sinds 14 februari 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook de beheersverordening - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen.

De beheersverordening is echter conserverend van aard en staat geen ontwikkelingen toe die leiden tot wijzigingen in het waterhuishoudingssysteem in het besluitgebied.

3.9 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied liggen geen kabels of leidingen die restricties opleggen aan het gebruik van gronden in hun directe nabijheid.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemene juridische opzet

De Beheersverordening Noorder Koeslag is vervat in planregels, een verbeelding en een toelichting. In de planregels zijn voor het besluitgebied de voorschriften uit de geldende bestemmingsplannen opnieuw van toepassing verklaard. Op de verbeelding wordt aangegeven waar welk bestemmingsplan (en daarmee welke bestemming) en projectbesluit van toepassing wordt verklaard. De planregels en verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van de beheersverordening.

4.2 Bestemmingen

4.2.1 Toepassing ander bestemmingsplannen

In de planregels van de beheersverordening zijn de vigerende voorschriften of planregels van de geldende bestemmingsplannen opnieuw van toepassing verklaard inclusief de verleende vrijstellingen, waaronder het projectbesluit zoals genoemd in paragraaf 1.4.

Het gaat om de volgende geldende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Noorder Koeslag';
- Bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels';
- Bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011'.

Hiervan zijn uitgezonderd de in het bestemmingsplan opgenomen en nog niet benutte wijzigingsbevoegdheden.

Op de verbeelding is aangegeven waar welk bestemmingsplan (en daarmee welke bestemming) van toepassing is verklaard. In het voorliggende geval zijn de bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Noorder Koeslag' en 'Bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels' voor het gehele besluitgebied van toepassing. Zoals is beschreven in paragraaf 1.4, is het 'Bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011' van toepassing voor een deel van het besluitgebied. Alle bestemmingen die in deze bestemmingsplannen zijn geregeld zijn daarmee nog steeds van kracht.

De van toepassing verklaarde bestemmingsplannen staan niet op www.ruimtelijkeplannen.nl. De plannen (verbeelding en regels) zijn voor zover beschikbaar daarom als bijlagen (1 t/m 3) van de beheersverordening opgenomen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw ruimtelijk plan, zoals een beheersverordening, dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Bestaande bouw- en uitbreidingsmogelijkheden uit geldende bestemmingsplannen vallen niet onder de verplichting tot kostenverhaal. Omdat de beheersverordening alleen de bestaande (feitelijke en/of juridische) situatie vastlegt en er dus géén sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet ook al mogelijk waren volgens de geldende bestemmingsplannen is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening wordt door de gemeenteraad vastgesteld zonder mogelijkheden voor inspraak en zienswijzen. De gemeenteraad heeft beleidsvrijheid om de keuze te maken voor een beheersverordening in plaats van een bestemmingsplan. In de beheersverordening wordt enkel de huidige planologisch-juridische situatie vastgelegd. Omdat de feitelijke en/of juridisch-planologische situatie niet wijzigt, is er voor de beheersverordening geen inspraakprocedure doorlopen.

De beheersverordening Noorder Koeslag is op 29 mei 2017 vastgesteld. Het Vaststellingsbesluit is opgenomen als bijlage van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag

BEELDKWALITEITSPLAN NOORDER KOESLAG



INHOUDSOPGAVE

juni 2007

Stedebouwkundig adviesbureau
Witpaard – partners 

Govert Flinckstraat 31 - Postbus 1158 - 8001 BD Zwolle - T (038) 421 68 00 - F (038) 421 07 37 - info@witpaard.nl - www.witpaard.nl

1	Inleiding	2
1.1	Doel van het beeldkwaliteitsplan	3
1.2	Status van het beeldkwaliteitsplan	3
1.3	Vorm van het beeldkwaliteitsplan	3
2	Het stedenbouwkundig plan	4
2.1	Algemeen	5
2.2	Uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan	5
2.3	Het schetsontwerp	5
3	Het beeldkwaliteitsplan	6
3.1	Algemeen	7
3.2	De indeling van de wijk	7
4	Gebiedsindeling	10
	Gebied 1 Hoofdentree	11
	Gebied 2 Centraal gebied	12
	Gebied 3 Randbebouwing	13
	Gebied 4 Appartementen	14
	Gebied 5 Overig plangebied	15
	Gebied 6 Welstandsvrij gebied	16
5	Water	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Riolering en drainage	17
6	Overige aspecten	18
6.1	Erfafscheidingen	19
6.2	Eindgevels en garages	19
6.3	Nokrichting	19
7	De procedure	20

INLEIDING

1

1.1 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

De gemeente Olst-Wijhe streeft bij de nieuwbouwprojecten naar een woonomgeving en bebouwing van hoge kwaliteit. Bij de start van de ontwikkeling van de wijk Noorder Koeslag werd dit geformuleerd als een streven naar: een wijk met meerwaarde door een eigen identiteit, met een hoogwaardig woonmilieu en aandacht voor de beeldkwaliteit die tot uiting komt in een zorgvuldig na te streven evenwicht tussen de stedenbouwkundige verkaveling en architectonische kwaliteit van de bebouwing.

In de onderhavige situatie speelt de ligging van de locatie een belangrijke rol. Er is sprake van een afronding van de ruimtelijke structuur, omdat het toekomstige woongebied is gelegen aan de zuidelijke rand van Wijhe. Het toekomstige woongebied moet enerzijds aansluiten bij de bestaande bebouwing van Wijhe en anderzijds moet er aansluiting worden gezocht bij het, aan de zuidzijde van de nieuwe wijk, gelegen buitengebied.

Dit beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe woonwijk Noorder Koeslag heeft tot doel projectontwikkelaars en aanstaande bewoners en hun ontwerpers met beelden en tekst te inspireren tot bouwplannen met kwaliteit. Kwaliteit in de vormgeving van de bebouwing, maar ook in de vormgeving van de leefomgeving. Een samenhangende vormgeving van de woningen en een inrichting van de leefomgeving die daarop is afgestemd geeft een wijk meerwaarde, ook op langere

termijn. De investeringen, zowel qua inspanningen als financieel, die individuele opdrachtgevers doen in deze wijk, blijven hun waarde behouden.

Daarnaast biedt dit beeldkwaliteitsplan een beleidskader om de plannen in onderlinge samenhang te kunnen beoordelen.

De ervaring leert dat een samenhangende bebouwing en inrichting van de openbare ruimte alleen tot stand kan komen door tijdens de ontwikkeling van de individuele bouwplannen tot onderlinge afstemming te komen. Een beeldkwaliteitsplan kan daarin een middel zijn.

1.2 STATUS VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Dit beeldkwaliteitsplan komt in de plaats van de vigerende welstandcriteria zoals die nu in de welstandsnota zijn geformuleerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan ook het formele toetsingskader voor de welstandstoets. Deze toets wordt uitgevoerd door de welstandscommissie. Naast de formele status is veel meer van belang dat door dit plan richting wordt gegeven aan de ontwikkelingen opdat de wijk aan waarde wint. Dit beeldkwaliteitsplan vraagt daarom ook van alle betrokken partijen een inspanningsverplichting om meer tot stand te brengen dan alleen technisch en functioneel goede oplossingen.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan "Noorder Koeslag", maar is een aanvulling daarop.

1.3 VORM VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Om duidelijk te maken welk beeld de gemeente voor ogen heeft bij de nieuwe wijk zijn referentiebeelden het meest effectief. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook zo beeldend mogelijk. De referentiebeelden moeten overigens niet te letterlijk worden genomen. Er zijn randvoorwaarden in geformuleerd en referentiebeelden opgenomen voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt er naar gestreefd de wijk iets toe te laten voegen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in Wijhe

2 HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN



2.1 ALGEMEEN

Het stedenbouwkundige plan voor Noorder Koeslag bestaat uit een indicatief verkavelingsplan en een juridisch bestemmingsplan. Voor dit beeldkwaliteitsplan is met name het indicatieve verkavelingsplan relevant.

2.2 UITGANGSPUNTEN VAN HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De volgende voor het beeldkwaliteitsplan relevante uitgangspunten hebben ten grondslag gelegen aan het stedenbouwkundige plan:

Ruimtelijk kader

De realisering van de volgende woontypes vrijstaand, half-vrijstaand, woningen aaneen en appartementen;

- bij het ontwerpen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de verkavelingsaspecten, zoals energetische aspecten, sociaal veilig, differentiatie woonplekken en hoogwaardig woonmilieu;
- de reservering van circa 15-20 % van het plangebied voor groen en water: Binnen de groenvoorzieningen worden mogelijkheden geboden voor speelvoorzieningen ;
- voor parkeren wordt een norm gebruikt van 1,7 voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Voor woningen 'aaneen' en appartementen wordt een norm gebruikt van 1,5 parkeerplaats per woning/appartement. De norm is inclusief parkeren op eigen terrein;

- de realisering van een school in het plangebied, door opneming bestemming Maatschappelijke Doeleinden;
- in het plan dient naast de school ook een mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen te worden geboden binnen de bestemming Woongebouwen;
- het realiseren van een zogenaamd 'dorpsommetje';
- het creëren van minimaal twee ontsluitingsmogelijkheden van het woongebied. Eén op de Omloop en één op de Zandhuisweg;
- het aanhouden van een groenzone langs de Zandhuisweg van 6 meter (verkeersaspect en aangeplante eiken);
- levensloopbestendig bouwen is uitgangspunt;
- bouwen conform de nota kwaliteitsgericht bouwen en gezond wonen.

2.3 HET SCHETSONTWERP

De basis van het plan wordt gevormd door twee aspecten, namelijk de wens om gebruik te maken van een zichtlijn op de kerktoren van Boerhaar en de noodzaak om een waterschapssloot door het gebied te handhaven. De zichtlijn is gecreëerd in de vorm van een groenzone, die ligt in het verlengde van een bestaande bomenrij. De noodzakelijke watergang vervangt de bestaande waterschapssloot en is golvend in het plangebied opgenomen. Door dit alles is er een vierdeling ontstaan. De centrale groenzone heeft een breedte die varieert tussen 15 en 20 meter en aan de noordzijde zal een gedeelte een parkachtige inrichting krijgen, waarmee aansluiting is gezocht bij het bestaande bosperceel van Krijtenberg fase 2 en 3. Deze concentratie van groenvoorzieningen biedt volop mogelijkheden voor natuur-

lijke ontwikkelingen. Langs dit park loopt in zuidelijke richting de vervangende waterloop. Door wisselende taluds en breedtes van het water te realiseren ontstaat er een heel gevarieerd beeld in de openbare ruimte. Verder zijn langs de meeste randen van het plangebied groenzones aangegeven. Dit is enerzijds ingegeven door de geluidszones van de verschillende wegen en anderzijds door de wens om "naar buiten te wonen".

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Omloop, waar in feite 3 clusters "aan hangen". De Omloop vormt de verbinding tussen de Raalterweg en de Rijksweg en is als randweg van groot belang voor de verkeersafwikkeling in Wijhe. Een tweede ontsluiting is op de Zandhuisweg ter hoogte van het zwembad aangegeven. Van daaruit wordt het meest westelijke cluster bereikbaar.

De interne wegenstructuur wordt bepaald door gebogen wegen die de verschillende clusters met elkaar verbinden. Het westelijke cluster is uitsluitend door middel van een langzaamverkeersroute met de andere clusters verbonden. Daarmee sluit het aan bij het langzaamverkeersnetwerk van Wijhe. Opmerkelijk hierbij is de fietsverbinding die door het plangebied loopt die aansluit op de fietsroute richting Boerhaar en het plan Krijtenberg.

Met betrekking tot de parkeerbehoefte is ten opzichte van de norm die in het projectdocument staat aangegeven een verhoogde norm gehanteerd die meer aansluit bij het CROW. In de praktijk is gebleken dat er vaak te weinig par-

keerplaatsen in woonwijken zijn aangelegd. Voor vrijstaan de en halfvrijstaande woningen is de norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning aangehouden, voor rijenwoningen/appartementen is uitgegaan van de norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen bestaat de verplichting om 1 parkeerplaats op eigen erf in stand te houden. Bij grote vrijstaande woningen dienen zelfs twee parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig te zijn. Als blijkt dat in sommige situaties tijdelijk een tekort aan parkeerplaatsen bestaat, dan kan op de rijbaan worden geparkeerd. Bij het bepalen van de profielen is hiermee rekening gehouden.

De bebouwing is zodanig gepositioneerd dat er zoveel mogelijk aan de open ruimtes wordt gewoond. Zoals gezegd wordt er "naar buiten gewoond", dat wil zeggen dat de voorgevels van de woningen aan de buitenkant van het plangebied liggen. Dit is een principiële keuze, omdat als randvoorwaarde is aangegeven dat het woongebied naar buiten gericht moet zijn en niet achter een soort geluidswal moet komen te liggen. Meer binnenin het plangebied is alle bebouwing gericht op de daar ontworpen open ruimtes, die worden gevormd door de groen- en waterzones. Op deze manier wordt een woonmilieu gecreëerd met een hoge kwaliteit.

In het westelijke cluster is op de hoek van de Zandhuisweg en de Omloop een appartementengebouw gepland. Deze bebouwing is geplaatst in een groene setting en overwe-

gend naar buiten gericht.

Binnen de systematiek van de planopzet is de uitwisseling tussen verschillende types mogelijk. Aan de noordzijde van het plangebied, nabij het park, zou een tweede appartementencomplex kunnen worden geprojecteerd. In dit gedeelte van het plangebied wordt eveneens de mogelijkheid geboden om op termijn een basisschool te realiseren. In een later stadium zal duidelijk worden of de behoefte nog bestaat. Blijkt dat niet het geval te zijn dan zullen uitsluitend woningen worden gebouwd.

De verkaveling van het van het noordelijk deel, het plan-deel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken" is nog zeer indicatief. Hierin kunnen zich, afhankelijk van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de loop van de planperiode nog aanzienlijke verschuivingen voordoen. Bij de opstelling van het uitwerkingsplan (vanaf 2011) zal een definitief verkavelingsplan worden opgesteld voor dit plan-deel. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van dit plan-deel is wel reeds vastgelegd. Duidelijk is waar bebouwing is gesitueerd langs de randen van het plan, langs de hoofd-ontsluiting en langs de hoofdwatgang. Daarmee zijn er voldoende aanknopingspunten om ook voor dit deel beeldkwaliteitseisen te stellen in de vorm van vlekken en/of stroken. Hiermee wordt voor het gehele plan de integrale beeldkwaliteit vastgelegd. Indien bij de uitwerking van de bestemming "Woondoeleinden uit te werken" mocht blijken dat detailaanpassingen nodig zijn in verband met de op dat moment voorgestelde verkaveling dan zal de raad zonodig voor dit deel wijzigingen dan wel aanvullingen op dit beeldkwaliteitsplan vaststellen.

HET BEELDKWALITEITSPLAN

3



Bestaande situatie



1e Schetsidee



groen/water structuur

3.1 ALGEMEEN

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspiratiebron voor (individuele) bouwers en als kader voor de coördinatie van de (beoordeling van de) ontwerpen. Het speelt daarbij in op een toenemende behoefte bij zowel burgers als gemeenten om bij het ontwikkelen van nieuwe woonwijken aandacht te besteden aan duurzame stedenbouw en architectonische kwaliteit. Deze twee elementen moeten een woonwijk garanderen waar het plezierig wonen is en die ook op lange termijn zijn waarde blijft behouden.

De wijk bestaat uit vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, rijenwoningen, geschakelde grondgebonden woningen/patiowoningen en appartementengebouwen. Een deel van de wijk zal door particuliere bouwers worden gerealiseerd. Dat betekent dat er verschillende opdrachtgevers en hun ontwerpers aan de slag zullen gaan. Deze brengen hun eigen voorkeuren en wensen mee. Wanneer er geen coördinatie zou zijn ontstaat gemakkelijk een wijk die bestaat uit woningen die op zichzelf beschouwd van goede kwaliteit zijn maar die geen gezamenlijke meerwaarde hebben. Dat neemt niet weg dat niet voor alle delen van het plan de behoefte aan coördinatie even groot is. In dit beeldkwaliteitsplan zijn dan ook niet alleen enkele gebieden aangegeven waar buiten het reguliere welstandstoezicht geen extra richtlijnen gelden, maar zelfs een gebied dat "welstandsvrij" is. Hier gelden derhalve uitsluitend de bepalingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

3.2 DE INDELING VAN DE WIJK

De wijk is ingedeeld in een aantal gebieden die hun eigen sfeer en identiteit zullen krijgen. Op de kaart "gebiedsin-deling" zijn deze aangegeven. Daarbij is uitgegaan van de structuur en principes van het stedenbouwkundige plan. In het vierde hoofdstuk zijn de gebieden gedetailleerd uitgewerkt met richtlijnen en sfeerbeelden. Deze sfeerbeelden moeten niet letterlijk genomen worden. Met andere woorden, het is niet per se de bedoeling dat de op de beelden getoonde woningen worden gebouwd in de wijk. De beelden zijn bedoeld als inspiratie en zijn richtinggevend voor de beoordeling.

GEBIEDSINDDELING

4



- 1 = Hoofentree
- 2 = Centraal gebied
- 3 = Randbebouwing
- 4 = Appartementen
- 5 = Overig plangebied
- 6 = Welstandsvrij



GEBIED 1 DE HOOFDENTREE

De hoofdontsluiting van het woongebied Noorder Koeslag gaat vanaf de Omloop in noordwestelijke richting het plangebied in. De hier geprojecteerde bebouwing vormt als het ware het "visitekaartje" van de wijk. Hiertoe wordt de verplichting gesteld dat de nokrichtingen evenwijdig aan de weg lopen. Gelet op het beperkte aantal woningen wordt gestreefd naar een zekere mate van uniformiteit. Binnen het gebied wordt gedacht aan bebouwing met een hoge gootlijn waardoor er een duidelijke wand gaat ontstaan. De voorkeur gaat uit naar bebouwing met dezelfde architectuur, forse dakoverstekken, forse kappen en ondergeschikte dakkapellen.

Sfeer/architectonisch beeld:

- Samenhangende fors ogende architectuur. Klassiek gedetailleerde woningen als bijvoorbeeld in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw.

Hoofdvorm/situering:

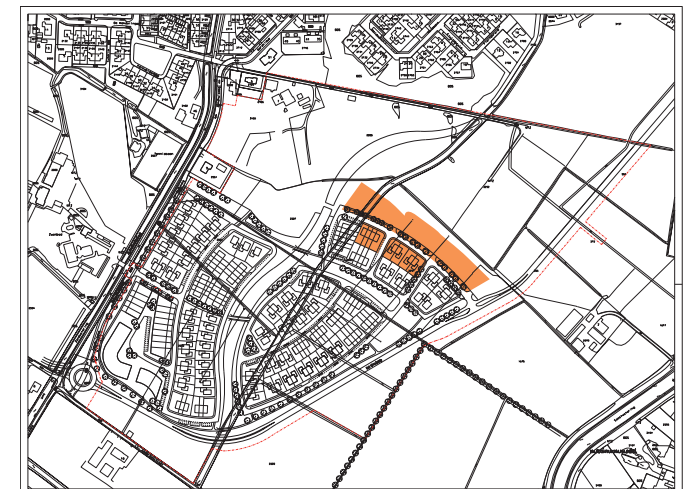
- Oriëntatie (voorgevel) op de straat.
- De hoofdbebouwing dient te worden voorzien van een steil zadeldak of schilddak met de nokrichting evenwijdig aan de weg.
- De architectuur is in het gebied gelijk of sterk op elkaar afgestemd.
- Twee bouwlagen met kap.
- Het hoofdgebouw moet een heldere hoofdvorm hebben, met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw.

Materiaalgebruik/kleur:

- Traditionele of als zodanig ogende materialen.
- Zwarte of antraciete dakpannen en donkere baksteen met nuances in de kleuren rood en bruin.

Bijzonderheden:

- Klassieke detaillering zoals forse dakoverstekken, robuust gedetailleerde kozijnen, erkers en plat afgedekte dakkapellen.
- Ondergeschikte afwijkende kleuraccenten zoals een band in de gevel of anders ingevoegde plinten of trasramen.
- Voor de licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria uit de welstandsnota van Olst-Wijhe.





GEBIED 2 CENTRAAL GEBIED

Het centrale gebied bestaat uit een drietal afzonderlijke woongebiedjes waarvan de woningen worden gevormd door vrijstaande, halfvrijstaande woningen en rijenwoningen. De rijenwoningen hebben een maximale lengte van zes aan-een. De bebouwing is allemaal georiënteerd op de centrale groen/waterzone en heeft een belangrijke functie in de begeleiding daarvan. In alle gebieden wordt een hoge gootlijn gewenst.

Sfeer/architectonisch beeld:

- De sfeer is divers door verschillende woningtypes. Hierbij geldt qua architectuur het uitgangspunt: moderne interpretaties van klassieke woningtypen.

Hoofdvorm/situering:

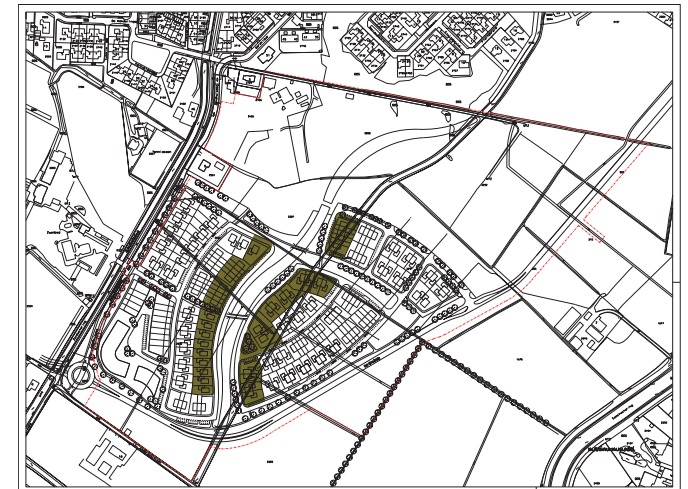
- Oriëntatie (voorgevel) op de straat.
- Hoofdbebouwing in twee bouwlagen voorzien van een kap (zadeldak).
- Nokrichting van de rijtjes en half vrijstaande woningen is evenwijdig en de nokrichting voor de vrijstaande woningen is haaks op de weg.
- Per rijtje dient één accent gemaakt te worden.
- De hoofdbebouwing dient een heldere hoofdvorm te hebben, met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw.

Materiaalgebruik/kleur:

- Donkere baksteen in de kleuren rood en bruin.
- Zwarte of antraciet kleurige dakpan.

Bijzonderheden:

- Ondergeschikte afwijkende kleuraccenten zoals een band in de gevel of een anders ingevoegde plint zijn toegestaan.
- Voor de licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria uit de welstandsnota van Olst-Wijhe.





GEBIED 3 DE RANDBEBOUWING

De bebouwing aan de rand van het plangebied zal zodanig moeten worden dat er een goede overgang plaats vindt tussen de wijkbebouwing en de (groene) zone langs de Omloop en de Zandhuisweg. Hierin spelen zowel de bouwvorm, de hoogte als de gekozen kleurstelling een belangrijke rol.

In het algemeen zijn gedekte kleuren hier op z'n plaats gezien de zichtbaarheid van de woningen vanaf de Omloop en de Zandhuisweg en het groenen karakter van de omgeving. Voor wat betreft de bouwhoogte is een hoge gootlijn langs de Zandhuisweg wenselijk. Een uitzondering daarop vormen de patiowoningen, waar sprake mag zijn van één bouwlaag met voor een deel een tweede bouwlaag. Langs de Omloop is gekozen voor een lage gootlijn, zodat er een meer geleidelijke overgang naar het landelijk gebied ontstaat.

Sfeer/architectonisch beeld:

- Klassieke woningtypen of moderne interpretaties van klassieke woningtypen.

Hoofdvorm/situering:

- Oriëntatie naar de Omloop en de Zandhuisweg, op een hoek (met een zijweg) mag worden afgeweken.
- De hoofdbebouwing wordt voorzien van een kap met de nokrichting evenwijdig aan de weg en/of groenvoorziening.
- Voor de patiowoningen geldt één en gedeeltelijk twee bouwlagen met platte afdekking.

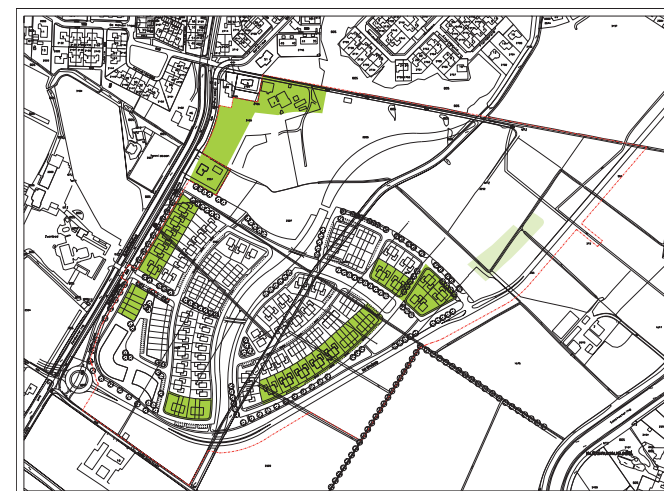
- Het hoofdgebouw dient een heldere hoofdvorm te hebben met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw.

Materiaal gebruik/kleur:

- Zwart of antraciete dakpan.
- Donkere baksteen in de kleuren rood en bruin.

Bijzonderheden:

- Ondergeschikte afwijkende kleuraccenten.
- Bijzondere aandacht voor de erfafscheidingen aan de zijde van de Omloop (zie hoofdstuk 6).





GEBIED 4 APPARTEMENTEN

Gebied 4 is een plek ten behoeve van de bouw van een appartementengebouw. Dit gebouw verschijnt in het meest westelijke plangedeelte nabij de rotonde. Voor wat betreft het appartementengebouw wordt uitgegaan van een gebouw met een bijzondere architectuur. Het gebouw is aan alle zijden zichtbaar maar de entree bevindt zich aan de noordoostzijde en is bereikbaar via een geprojecteerde woonstraat in het westelijke cluster. Het is de bedoeling dat er geen éénvormig volume ontstaat maar dat een organisch gebouw wordt gerealiseerd in verschillende "bouwdelen". Er dient ook gebouwd te worden in verschillende hoogtes waarbij wordt uitgegaan van drie bouwlagen en deels vier bouwlagen. Rondom dit gebouw zal een goed ingepast parkeerterrein met groenvoorzieningen worden aangelegd.

Sfeer/ architectonisch beeld:

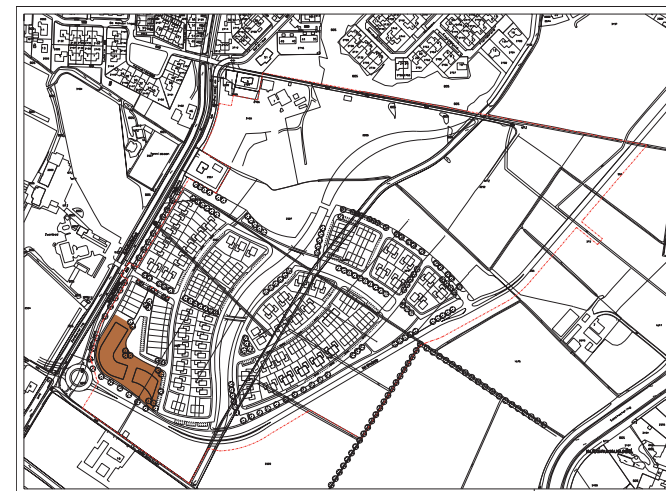
- Organische architectuur (bijzonder gebouw op bijzonder plaats)

Hoofdvorm/ situering:

- Aan omgeving aangepaste architectuur kleinschalige elementen.
- Maximaal vier bouwlagen met eventueel een kap.
- Bovenste laag ligt terug of onderscheid zich van de onderliggende lagen in materiaal of kleurgebruik of is een kap.

Materiaalgebruik/ kleur:

- natuurlijke tinten en traditioneel (ogende) materialen.
- "moderne" uitstraling





GEBIED 5 HET OVERIGE PLANGEBIED

Dit gebied bestaat uit woningen die niet of in mindere mate aan de hoofdwegen in het plan liggen. Vanwege het minder openbare karakter van de straten gelden hier ook minder zware welstandscriteria. De woningen hoeven geen samenhang onderling te hebben, wel moeten ze ieder voor zich van voldoende kwaliteit zijn. Kapvorm en kaprichting nagevoeg vrij. Hierdoor zal meer diversiteit in hoofdvorm, materialen en kleuren ontstaan die het dorpse karakter van Noorder Koeslag versterkt.

Sfeer/architectonisch beeld:

- De keuze is vrij.

Hoofdvorm/situering:

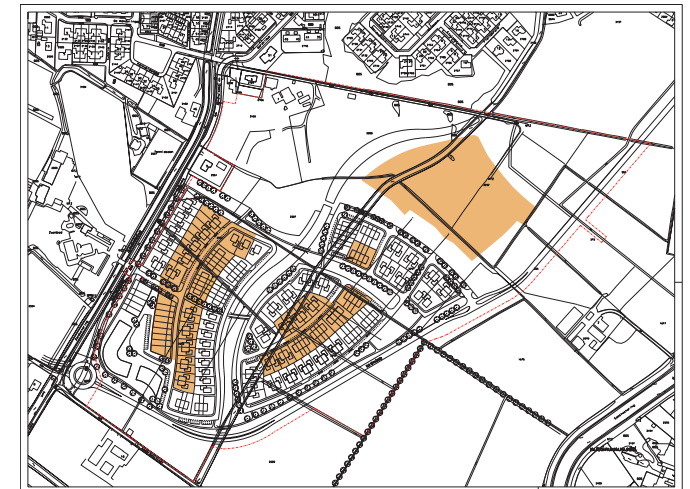
- Oriëntatie (voorgevel) op de straat.
- Hoofdvorm is vrij, maar moet in zichzelf wel consequent zijn.

Materialen/kleur:

- Materiaalkeuze is vrij.
- Gevel in lichte kleuren, dakpan rood.

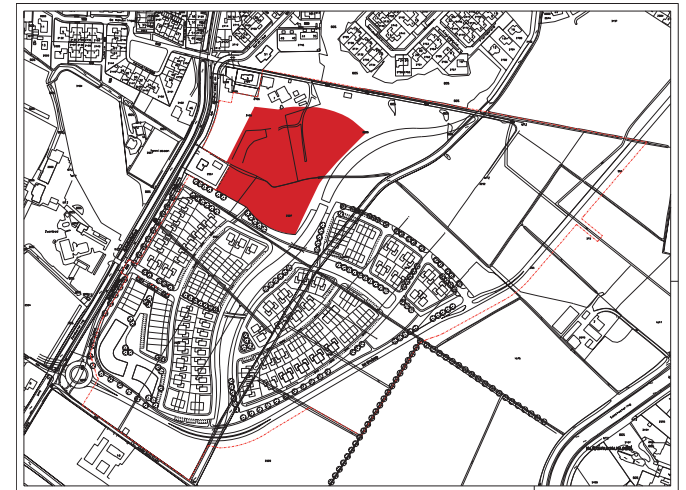
Bijzonderheden:

- Afwijkende kleuraccenten zoals een band in de gevel of anders gekleurde trasramen of anders ingevoegde plinten zijn toegestaan.
- Voor de licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria uit de Welstandsnota van Olst-Wijhe.



GEBIED 6. WELSTANDSVRIJ GEBIED

Dit gebied betreft het noordelijke cluster waar welstandsvrij kan worden gebouwd. Hier gelden uitsluitend de bouwvoorschriften en bepalingen die staan vermeldt in het bestemmingsplan.



WATER 5



5.1 ALGEMEEN

Creatief en verantwoord omgaan met schoon regenwater is een “must” mede omdat water een speciale aandacht moet hebben en krijgen en we in de samenleving belang hebben bij schoon water voor nu en in de toekomst, voor ons zelf en voor het nageslacht. Verder is water, met groen, een belangrijke drager voor de ruimtelijke beleving van het openbare gebied. Door de verschillende waterniveaus als gevolg van de hoeveelheid neerslag zal er gedurende de seizoenen sprake zijn een variatie in beleving. Dit betekent een extra kwaliteit voor dit woongebied en het is dan ook een belangrijk aspect waar rekening mee moet worden gehouden.

5.2 RIOLERING EN DRAINAGE

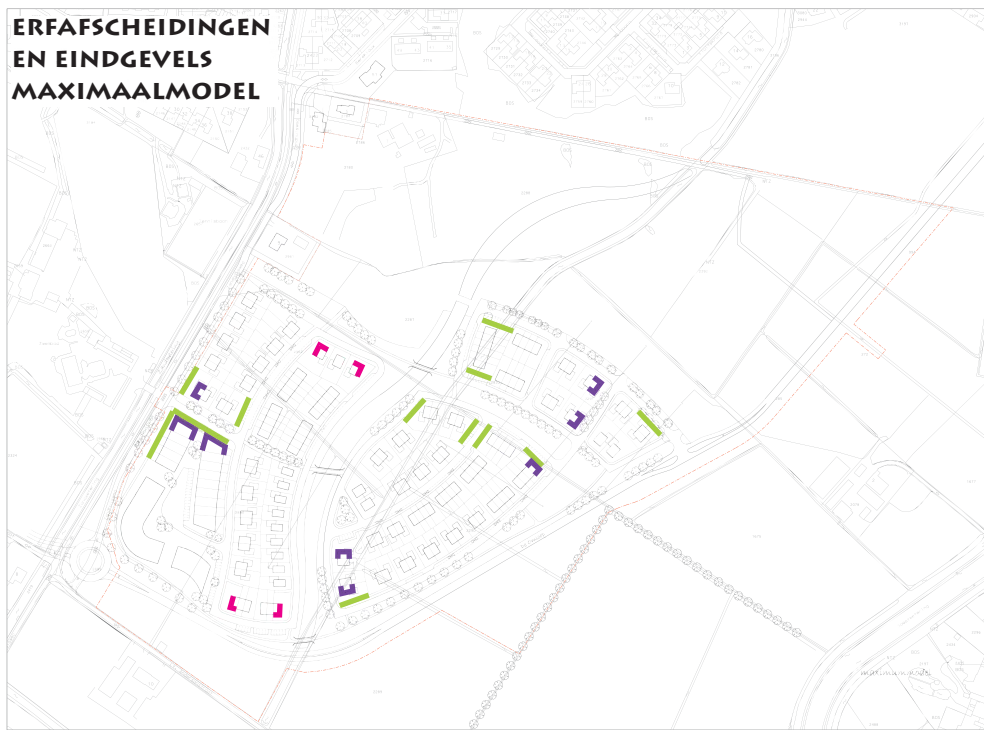
Per woning moet door de bouwer een vuilwaterafvoerleiding worden aangelegd tot aan de aansluiting op het gemeentelijk riool. Het hemelwater wordt via een gescheiden rioolstelsel afgevoerd naar een IT-riool, die onder de wegen ligt. Bij een hoog waterniveau in het IT-riool vindt overstort plaats naar de watergang die centraal in het plangebied aanwezig is. Het gaat om het hemelwater dat op daken en de wegen valt. Infiltreren van hemelwater op eigen terrein is overigens toegestaan. Dat kan bijvoorbeeld aan de achterzijde van de woningen of bijgebouwen. In dat geval zal een waterplan deel uit moeten maken van de aanvraag bouwvergunning, zodat ook daadwerkelijk een duurzame oplossing wordt gerealiseerd voor wat het schone water betreft.

OVERIGE ASPECTEN

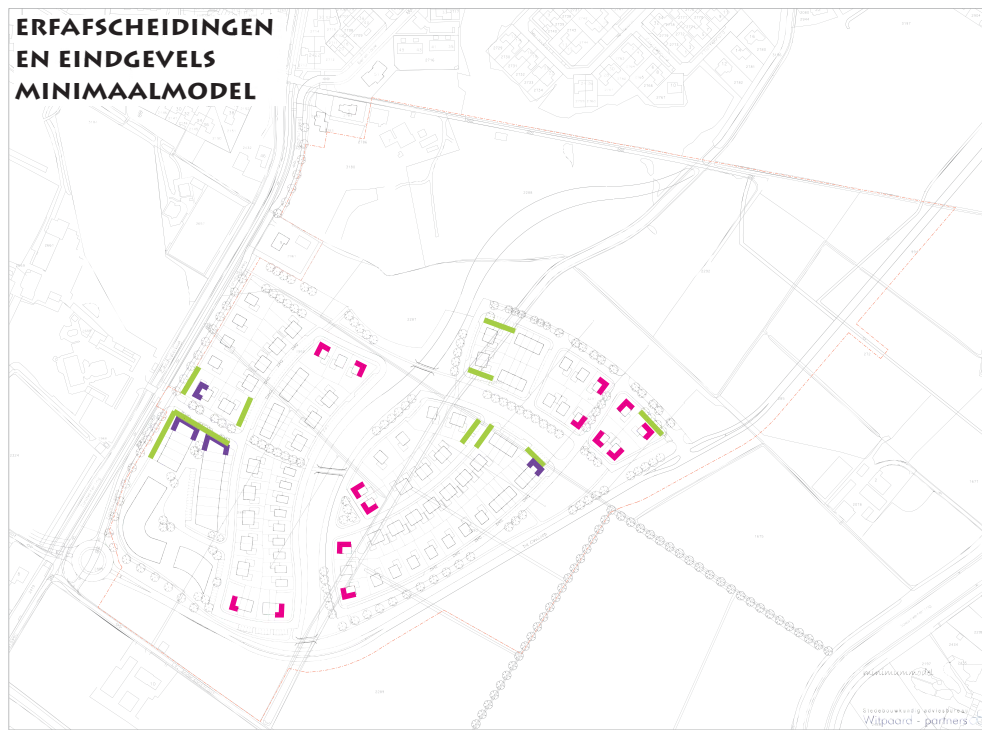
6

- voorgevels vereist
- kwaliteit eindgevels
- erfafscheiding

ERFAFSCHIEDINGEN
EN EINDGEVELS
MAXIMAALMODEL



ERFAFSCHIEDINGEN
EN EINDGEVELS
MINIMAALMODEL





6.1 ERFAFSCHEIDINGEN

Waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte zal, omwille van de privacy, een afscherming gewenst zijn. Als ieder hier zijn eigen oplossing kiest ontstaat een onsamenhangend beeld. Bij de beoordeling van de plannen zal dan ook gevraagd worden deze afscheidingen mee te ontwerpen. Op de nevenstaande kaart is aangegeven om welke kavels het gaat. Aanbevolen wordt de afscheiding te laten bestaan uit een gemetselde muur van 60 cm hoog in de baksteen van de woning. Boven die 60 cm worden gemetselde penanten geplaatst of stalen kolommen waartussen een stalen rooster wordt geplaatst.

In enkele bijzondere situaties kan het gewenst zijn om de voortuinen te scheiden van de openbare ruimte door een muurtje of uniform tuinhekje. Hierover is dan in een vroeg stadium van de planvorming overleg met andere eigenaars noodzakelijk. In andere specifieke situaties is een tuinafscherming door hagen denkbaar. Dit vergt goede afspraken met de gemeentelijke groenafdeling.

6.2 EINDGEVELS EN GARAGES

Op de nevenstaande afbeelding zijn op verschillende plaatsen eindgevels aangemerkt. Het betreffen eindgevels van rijen- en halfvrijstaande woningen, waaraan, door de situering in het stedenbouwkundige plan, extra kwaliteitseisen worden gesteld. Het ligt voor de hand hier raamopeningen te plaatsen, tevens kan worden gedacht aan het

daar positioneren van de voordeur. Aan de vormgeving van de garages op straathoeken moet extra zorg worden besteed. Voor de hand liggende middelen zijn het toevoegen van een kapje of het aanbrengen van een raamopening. Op de aangegeven plekken zijn ook twee echte voorgevels vereist. Dit is op hoeken van straten die cruciaal in de structuur zijn.

Voor carports gelden de sneltoetscriteria uit de welstandsnota van de gemeente Olst-Wijhe.

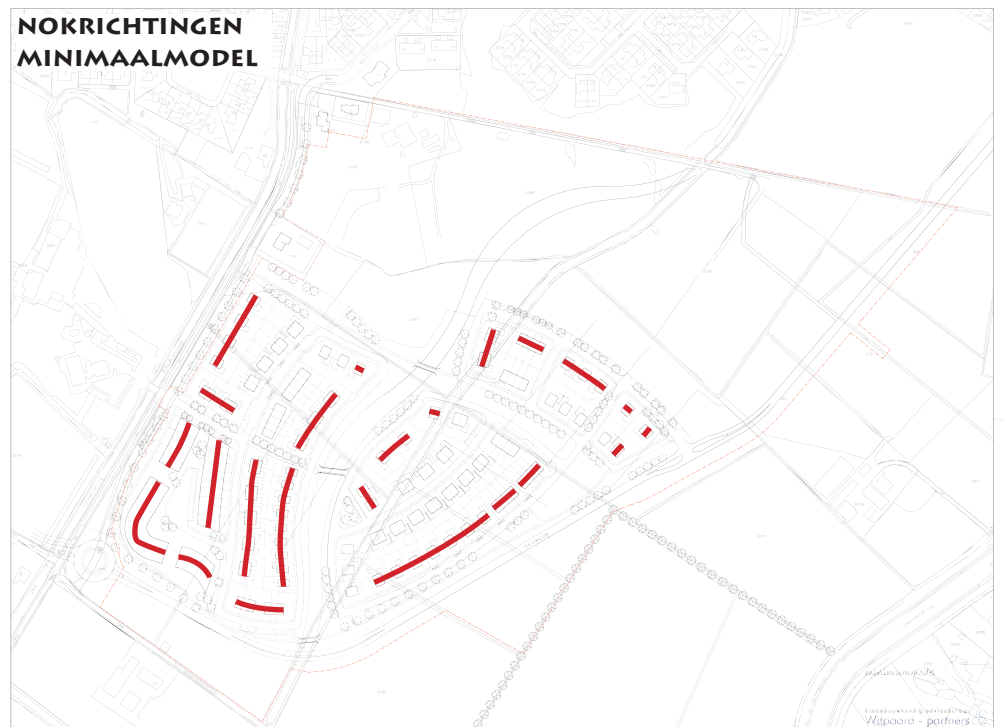
6.3 NOKRICHTING

Op de volgende pagina is een kaart opgenomen met nokrichtingen. De woningen op de aangegeven plekken zullen moeten voldoen aan die nokrichting.

**NOKRICHTINGEN
MAXIMAALMODEL**



**NOKRICHTINGEN
MINIMAALMODEL**



DE PROCEDURE

7

Om met dit beeldkwaliteitsplan goede resultaten te kunnen bereiken is het van belang dat alle betrokken partijen van het begin af aan goed op de hoogte zijn van de inhoud van het plan. Dit geldt voor bestuurders en ambtenaren van de gemeente, de welstandscommissie maar ook voor burgers, ontwerpers en ontwikkelaars. Het plan is door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad vastgesteld waardoor het als gemeentelijk beleid moet worden gehanteerd.

Het beeldkwaliteitsplan zal voor verkoop van de kavels aan potentiële bouwers gepresenteerd worden. Voordat de kavels uitgegeven worden is dan bij een ieder bekend welke eisen gelden voor welke kavels. Op die manier kan elke burger zijn of haar kavelkeuze baseren op volledige informatie ten aanzien van de beeldkwaliteitsrichtlijnen. Bij de uitgifte van de grond krijgt elke burger of ontwikkelaar een kopie mee van de richtlijnen die gelden voor de kavel.

juni 2007.

Bijlage 2 Besluit Omgevingsvergunning

Kenmerk : 2016000259
Datum : 7 februari 2017
Verzonden op :

Onderwerp : **Omgevingsvergunning**

Op 24 oktober 2016 ontvingen wij van Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis B.V., Postbus 237 te Rijssen, een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van zeven rijwoningen met de activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

op het perceel: Plattenberg 1, 1a, 3, 3a, 5, 7 en 9, 8131NP Wijhe; kadastraal bekend: gemeente Wijhe, sectie E, nummer 3761.

Besluit

Wij besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: WABO), de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

Onderdeel van het besluit vormen:

- een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo.

Procedure

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (artikel 3.10, Wabo). De aanvraag is getoetst aan artikel 2.1, lid 1, onder a, en c van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht, het bestemmingsplan, de Welstandsnota gemeente Olst-Wijhe, de Bouwverordening gemeente Olst-Wijhe 2012 en het Bouwbesluit 2012. Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan "Noorder Koeslag" wordt de aanvraag omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan.

Flora en Faunawet

Sinds 2002 is de Flora-en faunawet van kracht. De wet gaat uit van het beschermingsprincipe. "Planten en dieren zijn beschermd tenzij...". Dit betekent dat iedereen een zorgplicht heeft voor de in Nederland in het wild levende planten en dieren en voor hun directe leefomgeving. Het belangrijkste onderdeel van de Flora- en faunawet is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.

In de Flora- en faunawet worden geen data genoemd waarop werkzaamheden wel of niet uitgevoerd mogen worden. Er wordt gevraagd altijd zorgvuldig te handelen. De broed/kraamtijd is daarbij de tijd waarin een soort het meest kwetsbaar is en deze periode kan dus beter ontzien worden. Ondanks het feit dat u voor een activiteit een omgevingsvergunning heeft of kan krijgen mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfplaatsen van deze dieren en planten vernielen en verstoren. De Flora- en faunawet gaat dan voor. U dient als initiatiefnemer zelf actief te onderzoeken of de Flora- en faunawet van toepassing is.

Meer informatie vindt u op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
<https://mijn.rvo.nl/home>.

Bijgevoegde documenten

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel van het besluit:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning met ontvangstdatum 24 oktober 2016;
- voorschriften en overwegingen omgevingsvergunning;
- tekening blad nummer B-01a met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening blad nummer B-02 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening blad nummer B-03 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening situatie met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening totaalsituatie met stempeldatum ontvangst 8 november 2016;
- tekening berging kavel 44-45 en 46-47 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening berging kavel 47A met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening trap met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- kleur- en materiaalstaat met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;

- rapportage Bouwbesluit, projectnummer 3295 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- Verklaring van IKOB-BKB met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- Statische berekening definitief d.d. 1 oktober 2016 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- Statische berekening kapconstructie definitief d.d. 27 mei 2016 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- Rapport Grondonderzoek met kenmerk R6070810-RY_1 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016.

Beroep

De ontwerpvergunning met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 december 2016 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

U kunt tegen dit besluit een beroepschrift indienen. Voor de te volgen procedure verwijzen wij u naar het bijgevoegde informatieblad.

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



Dennis Hoogendoorn
medewerker Leefomgeving.

Activiteit: het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan:

- De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan "Noorder Koeslag", op gronden met de bestemming "Woongebied" (artikel 6);
- De aanvraag is strijdig met artikel 6.1 van de voorschriften. Inhoudende dat het toegestane maximum aantal wooneenheden van 14 wordt overschreden, omdat er 16 wooneenheden worden gerealiseerd.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit:

- Op 8 november 2016 is de aanvraag beoordeeld door de adviseur Ruimtelijke Kwaliteit. De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Bouwbesluit 2012:

- De aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit.

Bouwverordening gemeente Olst-Wijhe 2012:

- De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Ten minste twee werkdagen voor de aanvang van bouwwerkzaamheden moet de gemeente hiervan in kennis worden gesteld.
- Op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden stelt u ons hiervan in kennis.
U kunt de melding van aanvang en oplevering van het werk doen:
 - a. *via ons klantcontactcentrum (KCC) te bereiken via 14 0570 of;*
 - b. *via email gemeente@olst-wijhe.nl onder vermelding van het bouwadres.*
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als de gemeente niet in kennis is gesteld van de beëindiging van de werkzaamheden.
- De vergunning moet te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt niet begonnen voordat voor zover nodig door de gemeente:
 - a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - b. het straatpeil is uitgezet.
- De bouwplaats moet tijdens de bouw op een doeltreffende wijze zijn afgesloten, zodat deze niet voor onbevoegden toegankelijk is.
- De vrijkomende grond mag, omdat deze slechts in beperkte mate is verontreinigd, op de bouwlocatie worden verwerkt. Als de grond van de locatie wordt afgevoerd, moet de kwaliteit hiervan worden bepaald en conform deze kwaliteit elders worden toegepast. Vijf werkdagen voor afvoer van de grond moet het afvoeren er van worden gemeld via het meldpunt bodemkwaliteit of bij de vakgroep Vergunningen en Handhaving. Hierbij moet worden aangetoond dat het grondtransport op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats vindt, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit.
- Op grond van het Bouwbesluit 2012 en bij ministeriele regeling geldt dat moet worden voorkomen dat er nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden veroorzaakt. Dit betekent onder andere dat bouw- en sloopafval ten minste gescheiden moet worden in de volgende fracties:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - steenachtig sloopafval;
 - gipsblokken en gipsmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - teerhoudende dakbedekking;

- teerhoudend asfalt
- niet-teerhoudend asfalt;
- dakgrind;
- overig afval;

en zodanig moet worden opgeslagen en afgevoerd dat er geen risico's voor het milieu ontstaan. Als u vragen heeft over het voorkomen van deze risico's kunt u bellen met de vakgroep Vergunningen en Handhaving van onze gemeente.

Flora en Faunawet

Sinds 2002 is de Flora-en faunawet van kracht. De wet gaat uit van het beschermingsprincipe. "Planten en dieren zijn beschermd tenzij...". Dit betekent dat iedereen een zorgplicht heeft voor de in Nederland in het wild levende planten en dieren en voor hun directe leefomgeving. Het belangrijkste onderdeel van de Flora- en faunawet is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.

In de Flora- en faunawet worden geen data genoemd waarop werkzaamheden wel of niet uitgevoerd mogen worden. Er wordt gevraagd altijd zorgvuldig te handelen. De broed/kraamtijd is daarbij de tijd waarin een soort het meest kwetsbaar is en deze periode kan dus beter ontzien worden. Ondanks het feit dat u voor een activiteit een omgevingsvergunning heeft of kan krijgen mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfsplaatsen van deze dieren en planten vernielen en verstoren. De Flora- en faunawet gaat dan voor. U dient als initiatiefnemer zelf actief te onderzoeken of de Flora- en faunawet van toepassing is.

Meer informatie vindt u op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland <https://mijn.rvo.nl/home>.

Activiteit: *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan,*

Ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning voor de percelen Plattenberg 1, 1a, 3, 3a, 5, 7 en 9, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan.



*Ruimtelijke onderbouwing
Noorder Koeslag, Veld H*

November 2016

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Noorder Koeslag, Veld H

Plannaam: Noorder Koeslag, Veld H
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: November 2016



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING	4
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER.....	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	17
HOOFDSTUK 4	MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID.....	20
4.1	GELUID.....	20
4.2	BODEMKWALITEIT.....	21
4.3	LUCHTKWALITEIT	22
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	23
4.5	MILIEUZONERING	25
4.6	ECOLOGIE.....	26
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	28
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	28
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	31
5.1	VIGEREND BELEID.....	31
5.2	WATERPARAGRAAF	31
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning

Noorder Koeslag is een in aanbouw zijnde woonwijk met ruim 300 woningen, aan de zuidoostkant van het dorp Wijhe. De wijk ligt tussen de sportvoorzieningen van Wijhe (zwembad, sportvelden, ijsbaan) en de nieuwe randweg de Omloop.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op veld H. Op dit veld waren drie blokken met rijenwoningen gepland, met gezamenlijk minimaal 12 en maximaal 14 woningen. Inmiddels zijn twee van de drie woonblokken gerealiseerd, een rij van 4 en een rij van 5. Ten aanzien van het laatste woonblok was een rij van 5 woningen voorzien, waarbij de woningen een bredere beukmaat ten opzichte van eerste twee woonblokken zouden krijgen. Geconstateerd is dat dit niet aansluit op de vraag vanuit de markt en daarom een andere invulling van het woonblok wenselijk is. De nieuwe invulling van het woonblok bestaat uit een rij van 7 woningen met een gangbare beukmaat van circa 5,4 meter. Met deze invulling vindt er een stedenbouwkundige afronding van het veld plaats en wordt bijgedragen aan het realiseren voldoende woningen voor o.a. starters.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de hiervoor genoemde ontwikkeling te realiseren, omdat met het beoogde plan in veld H 16 woningen worden gerealiseerd terwijl maximaal 14 woningen zijn toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure is noodzakelijk. In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Ligging projectgebied

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op veld H van nieuwbouwwijk Noorder Koeslag. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Wijhe, sectie E, nummer 3761 (gedeeltelijk). In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Wijhe en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het projectgebied (veld H) en de bouwlocatie is respectievelijk met de rode en blauwe omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig planologisch regiem

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Olst-Wijhe vastgesteld op 2 juli 2007. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijnijng is indicatief het projectgebied (veld H) aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' (Bron: Gemeente Olst-Wijhe)

In het geldende bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Woongebied'. Gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bedoeld voor het wonen in woonhuizen *tot het op de plankaart met minimaal - maximaal aantal eenheden aangeduide aantal*, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding. Op basis van de bouwregels mogen er hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en andere-bouwwerken worden gebouwd, een en ander met inachtneming van de maatvoeringseisen.

1.3.1.2 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bestemmingsregels, vanwege het feit dat er minimaal 12 en maximaal 14 woningen mogen worden gebouwd. Met het realiseren van het plan worden er in totaal 16 woningen op veld H gebouwd. De gemeente Olst-Wijhe is bereid om medewerking te verlenen aan het planvoornemen waarbij met een omgevingsvergunning, conform het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo, wordt afgeweken van het bestemmingplan.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.7;
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; in hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

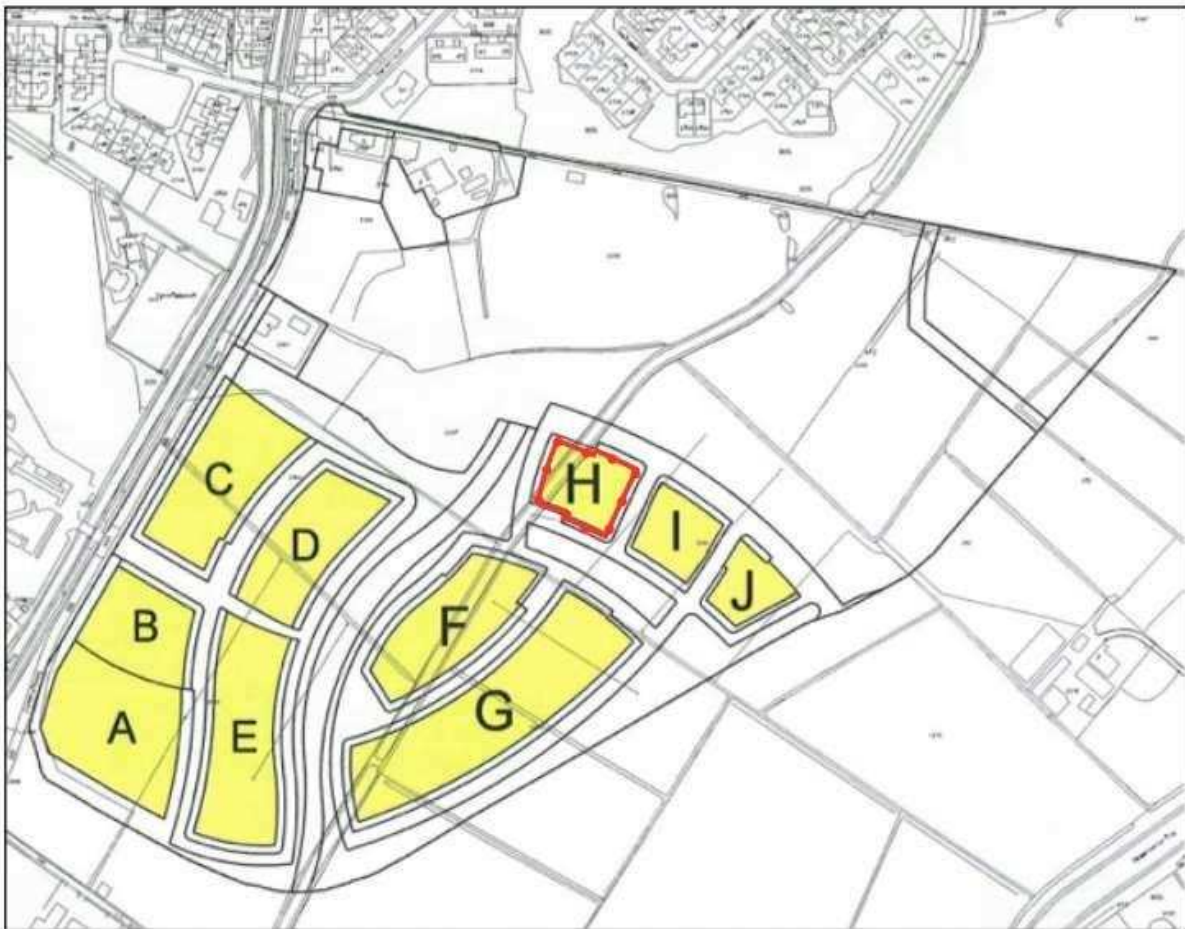
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Olst-Wijhe beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten de revue. Hoofdstuk 5 wordt in gegaan op het aspect waterhouding. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project en tot slot gaat hoofdstuk 7 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Noorder Koeslag is een ruime opgezette groene nieuwbouwwijk aan de zuidoostkant van het dorp Wijhe. De wijk ligt tussen de sportvoorzieningen van Wijhe (zwembad, sportvelden, ijsbaan) en de nieuwe randweg de Omloop die voor een verbeterde verbinding zorgt richting Zwolle, Deventer en Raalte. De wijk biedt plaats aan ruim 300 woningen.

De eerste fase van de nieuwbouwwijk bestaat uit 186 tot 227 woningen verdeeld over 10 woonvelden (A tot en met J). Het projectgebied omvat veld H.



Afbeelding 2.1: Woonvelden eerste fase plan 'Noorder Koeslag' (Bron: Gemeente Olst-Wijhe)

Veld H wordt begrensd door infrastructuur, te weten de Koestraat aan de noordzijde, de Sterrebos aan de oostzijde en de Plattenberg aan de zuid- en westzijde. Op veld H waren 12 tot 14 rijenwoningen gepland, uitgaande van drie woonblokken. Inmiddels zijn twee van de drie woonblokken gerealiseerd, een rij van 4 en een rij van 5 woningen. Het derde woonblok, westelijk gedeelte van het veld, is nog niet gerealiseerd en betreft in de huidige situatie bouwrijpe grond.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie binnen het projectgebied. Het projectgebied (veld H) en de bouwlocatie zijn met respectievelijk de rode en blauwe omlijning aangegeven. Opgemerkt wordt dat het tweede woonblok (rij van 5), ter plaatse van het zuidoostelijke deel van veld H, niet op de luchtfoto waarneembaar is.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie ter plaatse van het projectgebied (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Gewenste invulling

Ten aanzien van het laatste woonblok was een rij van 5 woningen voorzien, waarbij de woningen een bredere beukmaat ten opzichte van eerste twee woonblokken zouden krijgen. Geconstateerd is dat dit niet aansluit op de vraag vanuit de markt en daarom een andere invulling van het woonblok wenselijk is. De nieuwe invulling van het woonblok bestaat uit een rij van 7 woningen met een gangbare beukmaat van circa 5,4 meter. Met deze invulling vindt er een stedenbouwkundige afronding van het veld plaats en wordt bijgedragen aan het realiseren voldoende woningen voor o.a. starters. De woningen zullen in de verkoop worden gezet.

In afbeelding 2.3 is een situatietekening opgenomen met daarin de beoogde invulling van het projectgebied.



Afbeelding 2.3: Beoogde invulling van het projectgebied (Bron: Roosdom Tijhuis)

Zoals waarneembaar in afbeelding 2.3 is met de gewijzigde invulling van het gebied uitgegaan van een eenduidige en samenhangende structuur van bebouwing in dit deel van de wijk Noorder Koeslag. De opzet is vergelijkbaar met de woonblok (rij van 8) aan de noordzijde van veld G.

De woningen worden georiënteerd op de centrale groen-/waterzone en dragen bij aan de begeleiding hiervan. Er zal sprake zijn van een gelijke rooilijn zonder verspringen en de woningen worden met de nokrichting evenwijdig aan de Plattenberg (westzijde) gesitueerd. Met de kavelindeling zullen de grenzen aansluiten op de voorgevels van de twee bestaande woonblokken, waardoor de woonpercelen goed op elkaar zullen aansluiten. De woningen passen binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 5,6 en 9,3 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de oorspronkelijke maten opgenomen in het geldende bestemmingsplan, waarbij de goothoogte niet minder en niet meer mocht zijn dan respectievelijk 5 en 7 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Hiermee sluiten de nieuwe woningen goed aan op de bestaande bebouwing in de omgeving en is er sprake van een stedenbouwkundig verantwoorde situatie. Bij de hoekwoningen worden op het zij-/achtererf garages gerealiseerd en bij de overige woningen komen bergingen op het achtererf. De achtertuinen zijn tevens via een achterpad te bereiken.

In afbeelding 2.4 is de voorgevelaanzicht van de woningen opgenomen.



Afbeelding 2.4: Voorgevelaanzicht nieuwe woningen (Bron: Roosdom Tijhuis)

2.2.2 Verkeer en parkeren

2.2.2.1 Verkeer

Op basis van de CROW-publicatie (nr. 317) geldt een maximale verkeersgeneratie van 7,4 verkeersbeweging per woning per weekdagemaal. In voorliggend geval brengt de toevoeging van twee extra woningen 15 extra verkeersbewegingen per weekdagemaal met zich mee.

De omliggende wegenstructuur is berekend op de complete afronding van de nieuwbouwwoonwijk. Er is geen sprake van een ontwikkeling waardoor de capaciteit van de aansluitende wegen en omliggende wegenstructuur zal worden overschreden of de verkeersveiligheid op onevenredige wijze wordt aantast.

Vanuit verkeerskundig oogpunt bestaat er dan ook geen bezwaar tegen de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling.

2.2.2.2 Parkeren

In het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' zijn parkeernormen opgenomen. Voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt uitgegaan van 1,7 parkeerplaats per woning. Voor woningen 'aaneen' en appartementen wordt een norm gebruikt van 1,5 parkeerplaats per woning/appartement.

In totaliteit dient voor veld H te worden voorzien in 24 parkeerplaatsen (16 x 1,5). Voor de hoekpercelen (m.u.v. van een enkele kavel) geldt dat op eigen terrein geparkeerd zal worden. Voor de hoekwoning en de tussenwoningen moeten in de openbare ruimte in totaal 17 parkeerplaatsen (11 x 1,5) worden aangelegd. Rondom het nieuwe woonblok worden drie parkeervoorzieningen aangelegd, tweemaal haaksparkeren en éénmaal langsparkeren. In totaal bieden de parkeervoorzieningen gezamenlijk parkeergelegenheid voor 24 personenauto's. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gehanteerde parkeernormen.

Vanuit het oogpunt van parkeerbehoefte zijn er geen belemmeringen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Olst-Wijhe. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee vormt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De

ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 3.1 worden deze treden schematisch weergegeven.



Afbeelding 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 3.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte', 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat men regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als 'regionale behoefte' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

Bestaand stedelijk gebied

De definitie luidt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Stedelijke ontwikkeling

De definitie luidt: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierna wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

De drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) zijn van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien de voorgenomen ontwikkeling uitgaat van een netto toevoeging van twee nieuwe woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 Gebiedskkenmerken

Op basis van gebiedskkenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Afbeelding 3.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval is bij de afweging in de eerste fase, de ‘generieke beleidskeuzes’, onder andere artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving) en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna worden de artikelen nader toegelicht.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de **groene omgeving** wanneer aannemelijk is gemaakt:*

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het **bestaande bebouwd gebied** en de ruimte binnen het **bestaand bebouwd gebied** ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het **bestaand bebouwd gebied** optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval is sprake van een nieuwbouwlocatie welke reeds bestemd is ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen. Als gevolg van de in deze ruimtelijke ontwikkeling wordt het woongebied niet vergroot. Van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook geen sprake. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

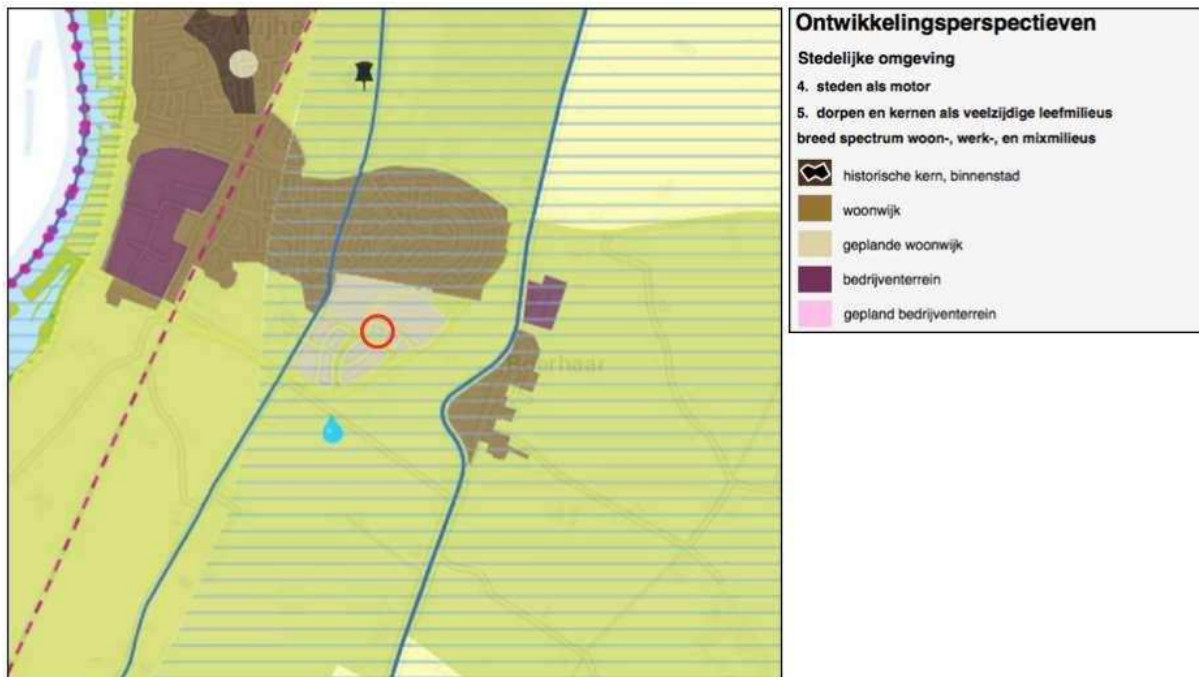
1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeentelijke woonvisie kent een woningbouwprogramma tot en met 2020. De woningbouwontwikkeling waarin deze ruimtelijke onderbouwing voorziet past binnen de kaders van dit rapport. De woonvisie is afgestemd met de buurgemeenten en de provincie. Voor een nadere toelichting op de gemeentelijke woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. Geconcludeerd wordt dat aan de eis als genoemd in artikel 2.2.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel wordt voldaan.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Stedelijke omgeving – geplande woonwijk’. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen en globaal de ligging van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 3.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Stedelijke omgeving – geplande woonwijk

De nadruk in dit ontwikkelingsperspectief komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. De behoefte dient te worden onderbouwd middels een woonvisie en de SER-ladder.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Zoals hiervoor beschreven is in gebieden met het ontwikkelingsperspectief “geplande woonwijk” is ruimte voor nieuwe woningen. Zoals aangetoond in de generieke beleidskeuzes voldoet voorliggend plan aan de SER-ladder. Daarnaast is de toevoeging van twee extra woningen in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie, welke in subparagraaf 3.3.1. nader zal worden toegelicht. De nieuwe invulling van veld H is plaatse, gelet op de structuur van de omgeving, zowel vanuit ruimtelijk als functioneel passend. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In voorliggend geval wordt opgemerkt dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van een nieuwbouwwijk. Het projectgebied is gedeeltelijk al bebouwd en voor het overige volledig bouwrijp gemaakt. De natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap kunnen dan ook buiten beschouwing worden gelaten gelet op het feit dat de betreffende waarden niet meer voorkomen.

Ten aanzien van de stedelijke laag wordt opgemerkt dat de gebiedskenmerken niet in overeenstemming zijn met de huidige situatie ter plaatse van het projectgebied. De locatie wordt aangemerkt als zijnde niet-stedelijk, dit is gelet op de bestaande situatie niet juist (bouwrijpe grond). De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving.

Tot slot is het projectgebied op basis van de Lust- en leisurelaag aangemerkt als ‘Donkerte’. De sturing ten aanzien van deze kenmerk is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. In voorliggend geval

maakt het projectgebied onderdeel uit van een nieuwbouwwijk, waar het gebruik van kunstlicht inherent is. De voorgenomen ontwikkeling voorziet echter niet in een onevenredige toename van kunstlicht.

Geconcludeerd wordt dat de gebiedskenmerken geen belemmeringen vormen voor de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020 (concept)

3.3.1.1 Inleiding

Gekozen is voor een visie op hoofdlijnen die veel ruimte laat voor verdere inkleuring. Dat past in een veranderende tijd waar flexibiliteit en maatwerk gevraagd worden. Daarbij raakt het thema wonen ons allen en dat vraagt zeker en vooral in de uitwerking om een participatieve aanpak. Ook willen we met deze invulling goede inspelen op nieuwe ontwikkelingen en niet kiezen voor een strak maatpak, dat immers minder goed bij deze tijd past. Het is de uitdaging om soepel in kunnen blijven spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen.

3.3.1.2 Woningmarkt en doelgroepen

Op basis van de Primos prognose 2015 is er nog ruimte om ongeveer 50 woningen per jaar toe te voegen binnen onze gemeente in de periode 2016-2026. Daarbij is het belangrijk om kwalitatief de goede keuzes te maken en voldoende differentiatie aan te brengen in het woningaanbod. Belangrijke constatering uit de analyse zijn:

- De demografische ontwikkelingen laten een groei zien van de één- en tweepersoonshuishoudens.
- De trend van vergrijzing en ontgroening zet de komende jaren door.
- De groei van het aantal inwoners is geconcentreerd in de kernen Olst en Wijhe.
- Onder invloed van de aantrekkende economie neemt de vraag naar koopwoningen toe.
- In de koopsfeer is met name vraag naar grondgebonden woningen.
- Door de verhoogde instroom van statushouders ontstaat er extra druk op de huurwoningenmarkt.
- Door de scheiding van wonen en zorg en de extramuralisatie ontstaat er een extra vraag naar zelfstandig wonen met zorg op maat.
- Er is een beperkte vraag naar woningen in de middeldure huur (tussen € 710 en € 850).

3.3.1.3 Speerpunten

Op basis van de in de woonvisie opgenomen analyses zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- Meer flexibiliteit, differentiatie en maatwerk op de woningmarkt; Dit vraagt om variatie in aanbod, maar ook om flexibiliteit in bestemmingsplannen. Daarbij ook betrekken dat er woonmilieus kunnen worden ontwikkeld met een mix van verschillende doelgroepen; zie leegstand als een kans voor nieuwe woonmilieus.
- Extra aandacht voor levensloopbestendige woningen en voor kleinere, flexibele woonvormen;
- Stimuleren en ondersteunen van kleinschalige wooninitiatieven in de kleine kernen; daarbij ook betrekken welke concrete vraag er is vanuit de groep jongeren.
- Seniorenwoningen met de mogelijkheid van zorg op maat, bij voorkeur in de omgeving van de voorzieningen;
- Ontwikkelen van kleinere, betaalbare huurwoningen voor starters en statushouders;

- Er is een beperkte vraag naar woningen in de middeldure huur (tussen € 710 en € 850); de vraag vanuit deze groep dient scherper in beeld te worden gebracht, ook wat betreft specifieke woonwensen;
- Bevorderen doorstroming om betaalbare huurwoningen beschikbaar te krijgen. Om de doorstroming van huur naar koop te bevorderen is extra aandacht voor betaalbare koop gewenst. Het gebruik van de Starterslening is op dit moment het meest geschikte instrument om starters te ondersteunen bij de koop van een woning en om doorstroming te bereiken;
- Meer flexibiliteit in bestemmingsplannen om verschillende woonvormen mogelijk te maken.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Olst-Wijhe 2016 - 2020

In het vorige plan werd uitgegaan van ruimere rijwoningen in de koopsector, waarvan is geconstateerd dat deze niet meer aansluit op de huidige vraag vanuit de markt. Met het realiseren van reguliere rijwoningen worden de woningen beter betaalbaar en hierdoor beter bereikbaar voor onder andere starters en 1-persoonshuishoudens. De toevoeging van twee woningen in veld H is passend binnen de woningbouwbehoefte van 50 woningen per jaar. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan het uitvoeren van de speerpunten genoemd in de gemeentelijke woonvisies.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag

3.3.2.1 Algemeen

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' is aanvullend ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel projectontwikkelaars en aanstaande bewoners en hun ontwerpers met beelden en tekst te inspireren tot bouwplannen met kwaliteit. Kwaliteit in de vormgeving van de bebouwing, maar ook in de vormgeving van de leefomgeving. Een samenhangende vormgeving van de woningen en een inrichting van de leefomgeving die daarop is afgestemd geeft een wijk meerwaarde, ook op langere termijn. Daarnaast biedt het beeldkwaliteitsplan een beleidskader om de plannen in onderlinge samenhang te kunnen beoordelen.

Het beeldkwaliteitsplan komt in de plaats van de vigerende welstandcriteria zoals die nu in de welstandsnota zijn geformuleerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan ook het formele toetsingskader voor de welstandstoets. Deze toets wordt uitgevoerd door de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van een gebiedsindeling, waarbij de bouwlocatie is gelegen in deelgebied 2 'centraal gebied'.

3.3.2.2 Gebied: Centraal gebied

Het centrale gebied bestaat uit een drietal afzonderlijke woongebiedjes waarvan de woningen worden gevormd door vrijstaande, halfvrijstaande woningen en rijenwoningen. De rijenwoningen hebben een maximale lengte van zes aan-een. De bebouwing is allemaal georiënteerd op de centrale groen/waterzone en heeft een belangrijke functie in de begeleiding daarvan. In alle gebieden wordt een hoge gootlijn gewenst.

Sfeer/architectonisch beeld:

- De sfeer is divers door verschillende woningtypes. Hierbij geldt qua architectuur het uitgangspunt: moderne interpretaties van klassieke woningtypen.

Hoofdvorm/situering:

- Oriëntatie (voorgevel) op de straat.
- Hoofdbebouwing in twee bouwlagen voorzien van een kap (zadeldak).
- Nokrichting van de rijtjes en half vrijstaande woningen is evenwijdig en de nokrichting voor de vrijstaande woningen is haaks op de weg.
- Per rijtje dient één accent gemaakt te worden.

- De hoofdbebouwing dient een heldere hoofdvorm te hebben, met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw.

Materiaalgebruik/kleur:

- Donkere baksteen in de kleuren rood en bruin.
- Zwarte of antraciet kleurige dakpan.

Bijzonderheden:

- Ondergeschikte afwijkende kleuraccenten zoals een band in de gevel of een anders ingevoegde plint zijn toegestaan.
- Voor de licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria uit de welstandsnota van Olst-Wijhe.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag

Met het inrichten en ontwerpen van het laatste woonblok in veld H is rekening gehouden met de criteria opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De woningen worden op de straat georiënteerd richting de centrale groen-/waterzone. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap (zadeldak), waarbij de nokrichting evenwijdig aan de straat loopt. Daarnaast is er sprake van een heldere hoofdvorm met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw. Tot slot wordt aangesloten bij de voorgestelde materialen en kleuren. De adviseur ruimtelijke kwaliteit heeft de tekeningen beoordeeld en is akkoord met het voorgenomen bouwplan.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het relevante gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In het kader van de milieukundige uitvoerbaarheid worden in dit hoofdstuk de volgende thema's behandeld: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie projectgebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Een woning wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor geldende zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (artikel 74.2).

Het projectgebied is binnenstedelijk gelegen in een 30 km/uur zone. Het projectgebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van De Omloop.

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van een geluidgevoelige bestemming in het projectgebied Noorder Koeslag wordt overschreden en dat er geen bezwaren vanuit de Wet geluidhinder ten aanzien van bestemmingsplan Noorder Koeslag bestaan.

De in het projectgebied geprojecteerde woningen zijn circa 145 meter uit de as van de Overloop gelegen. Gelet op de grote onderlinge afstand, het feit dat bij geen enkele woning (op 30 meter uit de as van weg) de voorkeursgrenswaarde werd overschreden en het aantal verkeersbewegingen op de Overloop niet onevenredig is toegenomen, wordt derhalve gesteld dat de voorkeursgrenswaarde binnen het projectgebied niet wordt overschreden.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat te verwachten is en er geen hogere waarde procedure hoeft te worden doorlopen.

4.1.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

4.1.2.3 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien het projectgebied niet binnen een wettelijke geluidszone van een spoorlijn is gelegen.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' is de bodemkwaliteit reeds in kaart gebracht. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van woningbouw ter plaatse.

Gelet op het feit dat het projectgebied sindsdien uitsluitend bouwrijp is gemaakt en er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, zijn de conclusies uit het onderzoek van overeenkomstige toepassing. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt opgemerkt dat woningen niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Op ruim 340 meter afstand van het projectgebied is een hogedruk aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. gelegen. Het projectgebied is ruimschoots gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontouren. Het betreffen leidingen met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 4 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. Het projectgebied is ruimschoots buiten het groepsrisico-aandachtsgebied gelegen. Het nader onderbouwen van het groepsrisico of het uitvoeren van een kwalitatieve risicoanalyse is niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven: *‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.’*

Gelet op het feit dat het projectgebied is gelegen in een woongebied dient in voorliggend geval uit te worden gegaan van omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In het kader van het bestemmingsplan ‘Noorder Koeslag’ is reeds onderzoek verricht naar het onderdeel milieuzonering. Sindsdien moet bij de toetsing van omliggende ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de bouwvlakken van de nieuwe woningen. De woonbestemming wordt als gevolg van deze ruimtelijke onderbouwing niet uitgebreid en de woningen komen niet dicht op de milieubelastende functies te liggen. In voorliggend geval is sprake van een goed woon- en leefklimaat en van een belemmering van omliggende functies als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling is geen sprake.

4.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Opgemerkt wordt dat vanaf 1 januari 2017 de nieuwe Wet natuurbescherming inwerking treedt. Deze wet vervangt drie wetten, te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Rijntakken" is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand van het projectgebied tot het Natura 2000-gebied, kan worden gesteld dat er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied aan de orde zijn.

4.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 1,1 kilometer afstand. Gezien de afstand van het projectgebied tot de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.6.2 Soortenbescherming

4.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.6.2.2 Situatie projectgebied

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' is het volledige gebied onderzocht. Vervolgens is het terrein bouwrijp gemaakt. Gelet op de terreingesteldheid en intensieve beheer (grasmaaien e.d.) van de gronden zijn deze volledig ongeschikt voor beschermde flora. Er worden als gevolg van de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling geen gebouwen gesloopt, watergangen gedempt of bomen gekapt. Van het verwijderen van verblijfsplaatsen of lijnvormige elementen gebruikt voor vliegroutes is geen sprake. Gelet op bovenstaande is een (veld)onderzoek of het aanvragen van een nieuwe ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet aan de orde. Wel wordt opgemerkt dat ten alle tijden rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.6.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging bracht met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Olst-Wijhe heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden doorvertaald in het bestemmingsplan 'Archeologie'. Het projectgebied is in dit bestemmingsplan niet voorzien van een dubbelbestemming, inhoudende dat de gronden een lage archeologische verwachting hebben. Voor gronden in een dergelijk gebied geldt geen onderzoeksverplichting.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, binnen het projectgebied zelf en in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

5.8.2 Situatie projectgebied

5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1,1 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de aard en omvang van de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het voornemen en grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat in het kader van de PAS sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o Wabo) wordt niet expliciet in kolom 4 van onderdeel D.11.2 genoemd. In artikel 1 onder e van de bijlage van het Besluit m.e.r. wordt deze omgevingsvergunning echter gelijk gesteld aan een bestemmingsplan

indien een bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4. Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of in dit geval sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in deze ruimtelijke onderbouwing is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarde uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat het projectgebied niet gelegen is binnen een Natura 2000-gebied of een gebied aangemerkt als NNN. De in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling heeft geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.8.3 Conclusie

De ontwikkeling is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens is gebleken dat het project niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen en er geen nadelige milieugevolgen zijn te verwachten als gevolg van de verlening van de omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2016-2021). Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsprocedure

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' is de waterhuishoudkundige situatie reeds in kaart gebracht en heeft er overleg met het waterschap plaatsgevonden.

Het voornemen voorziet uitsluitend in een gewijzigde invulling van een deel van veld H, waarbij twee woningen worden toegevoegd. De voorgenomen wijziging van het planologisch kader heeft geen (onevenredige) toename van verhard oppervlak of afvalwater tot gevolg. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat het plan slechts een geringe invloed op de waterhuishouding heeft en dat het niet opnieuw aan het waterschap hoeven te worden voorgelegd.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeente voert zelf de grondexploitatie en geeft bouwrijpe kavels uit aan de kopers. De kosten van de grondexploitatie worden gedekt uit de gronduitgifte.

Er wordt een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten. Hiermee is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Bijlage 3 Advies doorrekenen aardgasleiding RUD



Kennispunt Externe Veiligheid

Gegevens bevoegd gezag:

Bevoegd gezag:	Gemeente Olst-Wijhe
Opdrachtgever:	Hans Rohaan
Contactpersoon:	Hans Rohaan
Telefoonnummer:	(0570) 568024
E-mailadres:	h.rohaan@olst-wijhe.nl
Systeem vereffeningnummer:	
Datum adviesaanvraag:	6 mei 2014

Opsteller/datum:

Naam:	Peter Oldersma
Telefoonnummer:	0521538814
E-mailadres:	Peter.oldersma@steenwijkerland.nl
Datum advies:	1 juli 2014

Collegiale toets: (indien van toepassing):

Naam:	Roy Kuipers
Telefoonnummer:	053 4815668
E-mailadres:	rkuipers@enschede.nl
Datum advies:	30 juni 2014

Omschrijving adviesaanvraag:

Omschrijving PDC-code / maatwerk
• Doorrekenen hogedrukaardgasleidingen van de Gasunie in de gemeente Olst-Wijhe (maatwerk). • Voor alle hogedrukaardgasleidingen van de Gasunie in Olst-Wijhe zijn drie QRA berekening gemaakt in het programma Carola. Hierbij is de huidige situatie t.a.v. het plaatsgebonden en groepsrisico langs deze leidingen in kaart gebracht.

Bijbehorende documenten bij adviesaanvraag:

• Een aantal mails op 8 en 22 mei 2014 met de digitale kaarten van Wijhe, Olst en Wesepe, inventarisatie panden binnen invloedsgebied aardgasleiding en memo toelichting op verstuurde bestanden.

Advies (inzake één of meerdere producten uit de "PDC"):



De gemeente Olst-Wijhe in de persoon van H. Rohaan heeft het kennispunt externe veiligheid de opdracht gegeven om alle hogedrukaardgasleidingen van de Gasunie binnen hun grondgebied door te rekenen. Het doel van deze berekening is het in beeld brengen van de huidige situatie langs de hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie om te bepalen of er in de toekomst nog ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Hiertoe zijn drie QRA berekeningen gemaakt in het programma Carola waarbij de huidige situatie t.a.v. het plaatsgebonden en groepsrisico langs deze leidingen in kaart is gebracht.

Voor deze QRA berekeningen zijn drie rapporten opgesteld welke als bijlage zijn toegevoegd aan dit advies. Er waren drie berekeningen nodig omdat het grondgebied van de gemeente te groot is voor 1 berekening.

Uit de rapporten kan worden geconcludeerd dat de plaatsgebonden risicocontour op een aantal plaatsen binnen de gemeente buiten de hoge drukaardgasleiding loopt. Binnen deze contour liggen ook een aantal woningen. Aangezien het een verspreid liggende woning van derden betreft in dichtheid van maximaal 2 per hectare is dit toegestaan. Tevens komen plaatsgebonden risicocontouren uit de QRA berekeningen niet geheel overeen met de contouren zoals deze zijn opgenomen op de risicokaart.

Het is wel van belang dat de plaatsgebonden risicocontouren goed op de risicokaart wordt geplaatst omdat deze contouren bepalend zijn voor het al dan niet toestaan van (beperkt) kwetsbare objecten in de buurt van een hoge drukaardgasleiding. Binnen de plaatsgebonden risicocontour zijn wettelijk gezien geen kwetsbare objecten toegestaan en beperkt kwetsbare objecten onder strikte voorwaarden.

Daarnaast blijkt uit de berekening dat nergens langs de hogedrukaardgasleiding een groepsrisico wordt berekend. Dit wil niet zeggen dat er geen groepsrisico is maar dat de kans op meer dan 10 slachtoffers kleiner is dan 1 op de miljard. Er vindt dan ook geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico plaats.

Naast de ondergrondse leidingen zijn er ook een aantal bovengrondse leidingen. Deze kunnen niet worden berekend met Carola dus worden deze ook niet in beeld gebracht. De Gasunie zal deze berekeningen zelf moeten uitvoeren.

Bijlage(n):

- Rapporten van QRA berekeningen hogedruk aardgasleidingen binnen de gemeente Olst-Wijhe

Bijlage 4 QRA Aardgasleidingen Olst-Wijhe

Kwantitatieve Risicoanalyse Doorrekenen Aardgasleidingen Gemeente Olst-Wijhe (deel Wijhe)

Door:
peold

Samenvatting

In opdracht van de Gemeente Olst-Wijhe zijn alle hogedruk aardgasleidingen doorgerekend waaronder ook het deel Wijhe. Langs dit deel wordt op een aantal plekken een plaatsgebonden risicocontour berekend welke buiten de leiding valt. In deze contouren zijn geen kwetsbare objecten toegestaan en nieuwe beperkt kwetsbare objecten onder strikte voorwaarden. Er wordt langs deze leiding geen groepsrisico berekend. Dit betekent dat er in de toekomst langs dit deel van de hoge druk aardgasleiding nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn. Wel dient rekening te worden gehouden de plaatsgebonden risicocontouren welke buiten de leiding valt.

Inhoud

Samenvatting	2
1 Inleiding	5
2 Invoergegevens	7
2.1 Interessegebied	7
2.2 Relevante leidingen	7
2.3 Populatie.....	10
3 Plaatsgebonden risico	12
3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor A-510 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	12
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor A-510-09 van N.V. Nederlandse Gasunie	13
3.3 Figuur 3.3 Plaatsgebonden risico voor A-510-11 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	13
3.4 Figuur 3.4 Plaatsgebonden risico voor A-595 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	14
3.5 Figuur 3.5 Plaatsgebonden risico voor A-655 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	14
3.6 Figuur 3.6 Plaatsgebonden risico voor N-551-01 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	15
3.7 Figuur 3.7 Plaatsgebonden risico voor N-551-02 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	15
3.8 Figuur 3.8 Plaatsgebonden risico voor N-551-03 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	16
3.9 Figuur 3.9 Plaatsgebonden risico voor N-551-07 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	16
3.10 Figuur 3.10 Plaatsgebonden risico voor N-551-20 van N.V. Nederlandse Gasunie ...	17
3.11 Figuur 3.11 Plaatsgebonden risico voor N-556-01 van N.V. Nederlandse Gasunie ...	17
3.12 Figuur 3.12 Plaatsgebonden risico voor N-556-60 van N.V. Nederlandse Gasunie ...	18
3.13 Figuur 3.13 Plaatsgebonden risico voor N-556-77 van N.V. Nederlandse Gasunie ...	18
3.14 Figuur 3.14 Plaatsgebonden risico voor N-556-78 van N.V. Nederlandse Gasunie ...	19
3.15 Figuur 3.15 Plaatsgebonden risico voor N-557-28 van N.V. Nederlandse Gasunie ...	19
3.16 Figuur 3.16 Plaatsgebonden risico voor N-557-30-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	20
3.17 Figuur 3.17 Plaatsgebonden risico voor N-557-30-deel-2 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	20
4 Groepsrisico screening	22
4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor A-510 van N.V. Nederlandse Gasunie	22
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor A-510-09 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	23
4.3 Figuur 4.3 Groepsrisico screening voor A-510-11 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	23
4.4 Figuur 4.4 Groepsrisico screening voor A-595 van N.V. Nederlandse Gasunie	24
4.5 Figuur 4.5 Groepsrisico screening voor A-655 van N.V. Nederlandse Gasunie	25
4.6 Figuur 4.6 Groepsrisico screening voor N-551-01 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	26
4.7 Figuur 4.7 Groepsrisico screening voor N-551-02 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	27
4.8 Figuur 4.8 Groepsrisico screening voor N-551-03 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	28
4.9 Figuur 4.9 Groepsrisico screening voor N-551-07 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	29
4.10 Figuur 4.10 Groepsrisico screening voor N-551-20 van N.V. Nederlandse Gasunie ..	30
4.11 Figuur 4.11 Groepsrisico screening voor N-556-01 van N.V. Nederlandse Gasunie ..	31
4.12 Figuur 4.12 Groepsrisico screening voor N-556-60 van N.V. Nederlandse Gasunie ..	32
4.13 Figuur 4.13 Groepsrisico screening voor N-556-77 van N.V. Nederlandse Gasunie ..	33
4.14 Figuur 4.14 Groepsrisico screening voor N-556-78 van N.V. Nederlandse Gasunie ..	34
4.15 Figuur 4.15 Groepsrisico screening voor N-557-28 van N.V. Nederlandse Gasunie ..	35
4.16 Figuur 4.16 Groepsrisico screening voor N-557-30-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	36

4.17 Figuur 4.17 Groepsrisico screening voor N-557-30-deel-2 van N.V. Nederlandse Gasunie.....	37
5 FN curves.....	39
5.1 Figuur 5.1 FN curve voor A-510 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 16620.00 en stationing 17620.00	39
5.2 Figuur 5.2 FN curve voor A-510-09 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00	39
5.3 Figuur 5.3 FN curve voor A-510-11 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00	40
5.4 Figuur 5.4 FN curve voor A-595 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 16740.00 en stationing 17740.00	40
5.5 Figuur 5.5 FN curve voor A-655 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 610.00	40
5.6 Figuur 5.6 FN curve voor N-551-01 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00	41
5.7 Figuur 5.7 FN curve voor N-551-02 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00	41
5.8 Figuur 5.8 FN curve voor N-551-03 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00	41
5.9 Figuur 5.9 FN curve voor N-551-07 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 30.00.....	42
5.10 Figuur 5.10 FN curve voor N-551-20 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 16940.00 en stationing 17940.00	42
5.11 Figuur 5.11 FN curve voor N-556-01 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00	42
5.12 Figuur 5.12 FN curve voor N-556-60 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 21310.00 en stationing 21740.00	43
5.13 Figuur 5.13 FN curve voor N-556-77 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00	43
5.14 Figuur 5.14 FN curve voor N-556-78 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00	43
5.15 Figuur 5.15 FN curve voor N-557-28 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00	44
5.16 Figuur 5.16 FN curve voor N-557-30-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00	44
5.17 Figuur 5.17 FN curve voor N-557-30-deel-2 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00	44
6 Conclusies	45
7 Referenties.....	46

1 Inleiding

In deze rapportage worden de gebruikte invoergegevens en de door CAROLA gegenereerde resultaten weergegeven. Deze gegevens vormen de basis voor een QRA-rapportage. Naast deze basisinvoergegevens en –resultaten wordt in de Handleiding Risicoberekeningen Bevb aangegeven welke elementen ook in de QRA beschreven moeten worden. In onderstaand overzicht worden welke elementen beschreven moeten worden en of deze door CAROLA worden aangeleverd. Indien de elementen niet door CAROLA worden gegenereerd, moeten ze door de opsteller van de QRA-rapportage worden ingevuld. Het meest recente overzicht van de te beschrijven elementen wordt gegeven in de van kracht zijnde versie van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb.

In CAROLA berekeningen wordt gebruik gemaakt van de parameters conform de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1]. Achtergrondinformatie over de berekeningen kan worden gevonden in [2, 3, 4, 5].

Overzicht van de elementen die in een QRA gerapporteerd moeten worden.

Onderwerp	Vertrouwelijk/ Openbaar	Aangeleverd door CAROLA
1 Algemene rapportgegevens		
Administratieve gegevens:	Openbaar	Deels
• naam en adres van de leidingexploitant(en) (volgens Bevb)		
• naam en adres van de opsteller van de QRA		Nee
Reden opstellen QRA	Openbaar	Nee
Gevolgde methodiek	Openbaar	Ja
• rekenpakket met versienummer		
• parameterbestand met versienummer		
Peildatum QRA	Openbaar	
• datum van de berekening		Ja
• datum van aanmaak van de buisleidinggegevens		Nee
2 Algemene beschrijving van de buisleiding(en)		
Gegevens buisleiding	Openbaar	
• naam buisleiding		Ja
• diameter		Ja
• druk		Ja
• eventuele mitigerende maatregelen		Ja
Ligging van de leiding, aan de hand van kaart(en) op schaal.	Openbaar	
• leiding		Ja
• noordpijl en schaalindicatie		Ja
3 Beschrijving omgeving		
Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties	Openbaar	
• bestemmingsplannen al dan niet gedeeltelijk binnen de PR 10 ⁻⁶ -contour en het invloedsgebied		Ja indien ingevoerd
Actuele topografische kaart	Openbaar	Ja indien ingevoerd
Een beschrijving van de bevolking rond de buisleiding, onder opgave van de wijze waarop deze beschrijving tot stand is gekomen (o.a. incidentele bebouwing, lintbebouwing)	Openbaar	Nee
Mogelijke gevaren van buiten de buisleiding die op de buisleiding effect kunnen hebben (risicoverhogende objecten, buurtbedrijven/ activiteiten, vliegroutes, windturbines)	Openbaar	Nee
Gebruikt weerstation	Openbaar	Ja
4 Beschrijving per leiding van mogelijke risico's voor de omgeving		
Samenvattend overzicht van de resultaten van de QRA, waarin tenminste is opgenomen:	Openbaar	Ja
Kaart met het berekende plaatsgebonden risico, met contouren voor 10 ⁻⁴ , 10 ⁻⁵ , 10 ⁻⁶ , 10 ⁻⁷ en 10 ⁻⁸ (indien aanwezig)	Openbaar	Ja
FN-curve, voor zowel huidige als toekomstige situatie, met het groepsrisico voor de kilometer buisleiding met de grootste overschrijding van de oriënterende waarde. Op de horizontale as van de grafiek met de FN-curve wordt het aantal dodelijke slachtoffers uitgezet, op de verticale as de cumulatieve kans tot 10 ⁻⁹ per jaar	Openbaar	Ja

FN-datapunt waarbij de maximale overschrijding van de oriëntatiewaarde optreedt, inclusief de factor van de overschrijding	Openbaar	Ja
Grafiek met de screening van het groepsrisico	Openbaar	Ja
Beschrijving of er kwetsbare bestemmingen en/of beperkt kwetsbare bestemmingen binnen de PR contour van 10^{-6} per jaar zijn	Openbaar	Nee
Voorgestelde preventieve en repressieve maatregelen die in de QRA zijn meegenomen	Openbaar	Ja

2 Invoergegevens

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.52. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.3. De berekeningen zijn uitgevoerd op 22-05-2014.

Dit project is opgeslagen onder de naam H:\externe veiligheid\doorrekenen aardgasleidingen Olst-Wijhe\doorrkenen aardgasleidingen omgeving Wijhe.crp en is laatstelijk bijgewerkt op 22-05-2014.

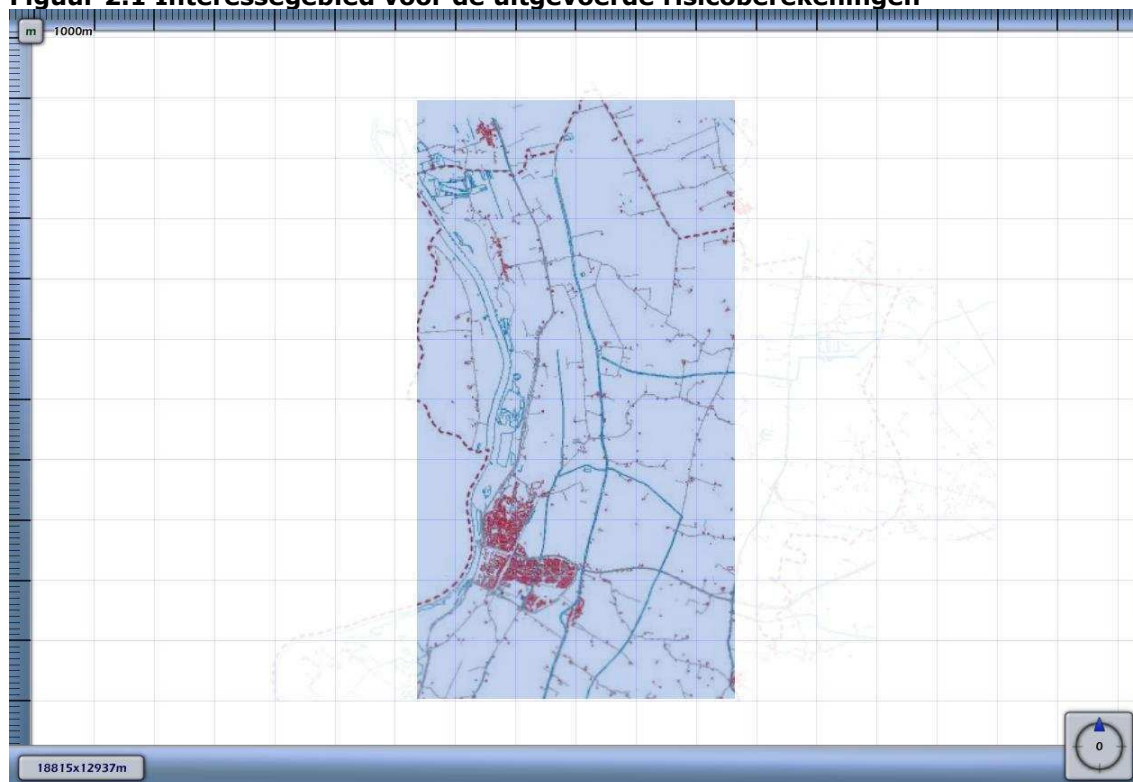
Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Deelen. De gebruikte ruwheidslengte is 0,1 meter.

In dit hoofdstuk worden de verschillende invoergegevens nader gespecificeerd in de navolgende secties.

2.1 Interessegebied

Het interessegebied is weergegeven in figuur 2.1

Figuur 2.1 Interessegebied voor de uitgevoerde risicoberekeningen



2.2 Relevante leidingen

Op basis van het gespecificeerde interessegebied zijn de volgende aardgastransportleidingen meegenomen.

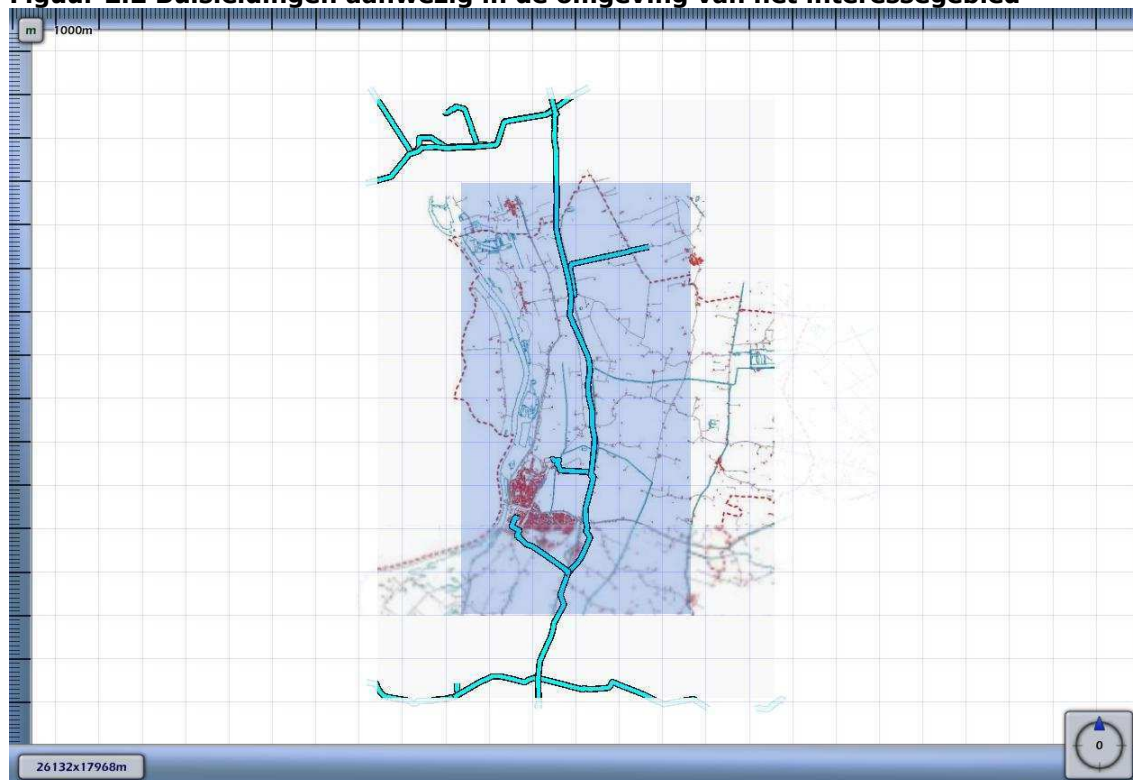
Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse	A-510	914.00	66.20	16-05-2014

Gasunie				
N.V. Nederlandse Gasunie	A-510-09	323.90	66.20	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	A-510-11	914.00	66.20	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	A-595	457.00	66.20	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	A-655	610.00	79.90	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-551-01	114.30	40.00	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-551-02	114.30	40.00	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-551-03	114.30	40.00	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-551-07	60.30	40.00	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-551-20	159.00	40.00	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-556-01	114.30	40.00	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-556-60	212.00	40.00	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-556-77	212.00	40.00	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-556-78	212.00	40.00	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-557-28	114.30	40.00	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-557-30- deel-1	219.10	40.00	16-05-2014
N.V. Nederlandse Gasunie	N-557-30- deel-2	212.00	40.00	16-05-2014

De exploitant specifieke factoren voor casuïstiek (cluster 1b), actief rappel (cluster 1C) en mitigerende maatregelen corrosie staan beschreven in Tabel 11 van Module B van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1].

De leidingen zijn gevisualiseerd in figuur 2.2.

Figuur 2.2 Buisleidingen aanwezig in de omgeving van het interessegebied



Leidingen meegenomen in de risicoberekeningen	
Leidingen waarvoor de houdbaarheidsdatum van de gegevens verstrekt is	

Voor de in bovenstaande tabel opgenomen leidingen zijn geen risico mitigerende maatregelen verdisconteerd in de bijbehorende risicoberekeningen.

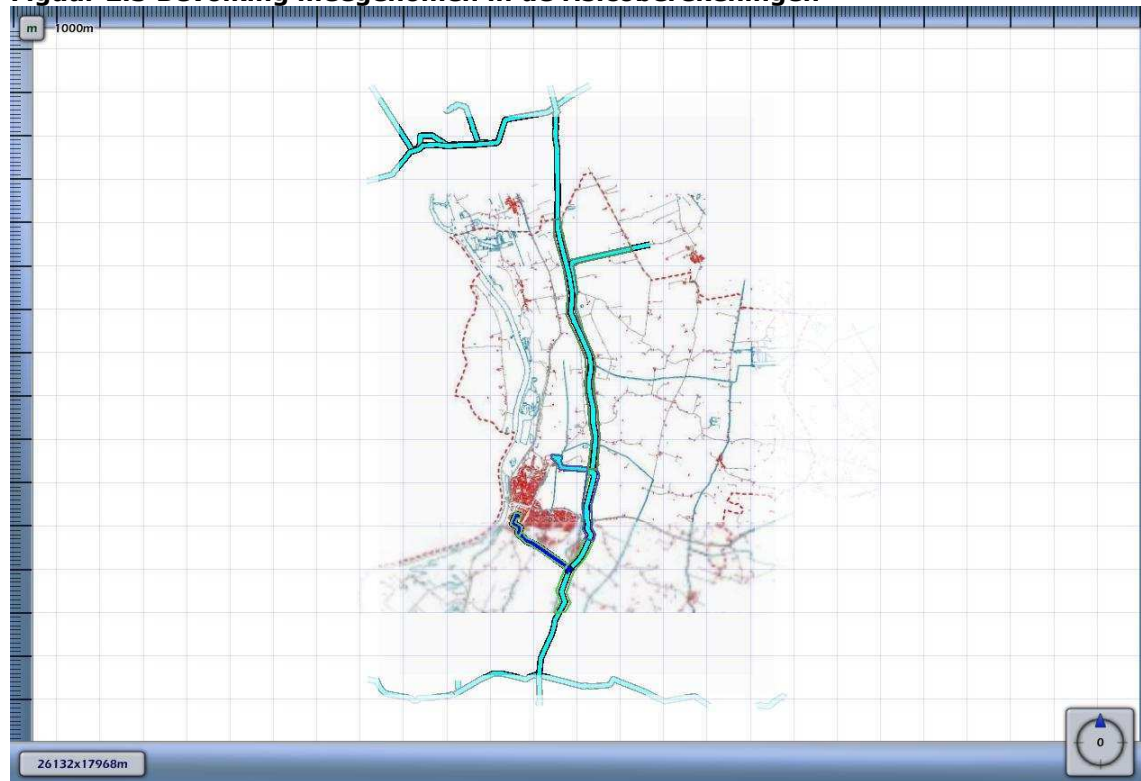
Een deel van onderstaande leiding loopt bovengronds waardoor CAROLA voor dat leidingdeel geen correcte waarden geeft voor PR en GR. Neemt u contact op met de leidingexploitant voor het bepalen van de risico's van deze leiding

Leidingnaam	Begin stationing	Eind stationing
N-551-02	36.100	68.400
N-551-20	16286.090	16304.730
N-551-20	21999.580	22014.080

2.3 Populatie

De ingevoerde populatie is weergegeven in figuur 2.3

Figuur 2.3 Bevolking meegenomen in de risicoberekeningen



Populatietype	Polygoonpunten	Populatiepolygoon
Wonen		
Werken		
Evenement		

Populatiepolygoonen

Label	Type	Aantal	Dichtheid	Vervangmodus	Percentage Personen
Wonen (Buitengebied) Zone 1	Wonen	39.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Wonen (Boerhaar) zone 2	Wonen	34.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Werken (Boerhaar) zone 2	Werken	48.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Wonen (aftakking	Wonen	9.0		Toevoegen Nieuwe	

Stegeman) Zone 3				Populatie	
werken (aftakking Stegeman) Zone 3	Werken	8.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
wonen (aftakking de Enk) Zone 5	Wonen	46.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Wonen (Aftakking de Enk industrie) Zone 6	Wonen	14.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
werken (aftakking de Enk industrie) zone 6	Werken	160.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Wonen (Boerhaar) Zone 4	Wonen	19.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	

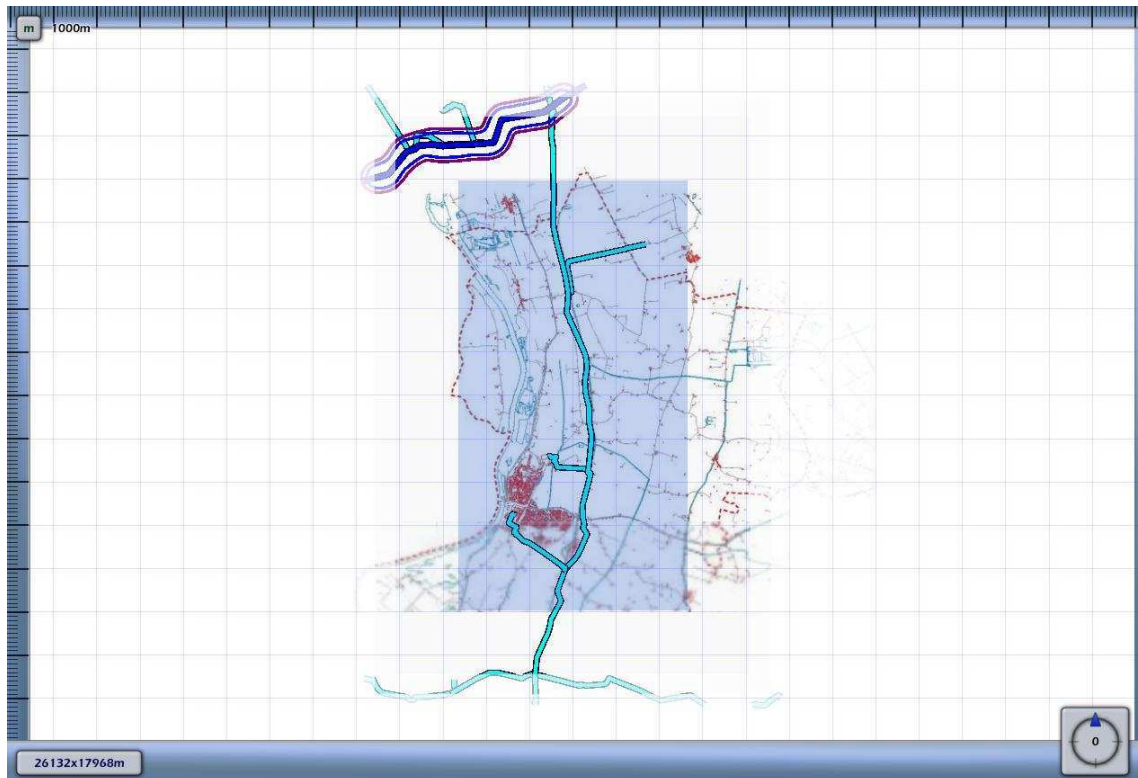
Populatiebestanden

Pad	Type	Aantal	Percentage Personen
-----	------	--------	------------------------

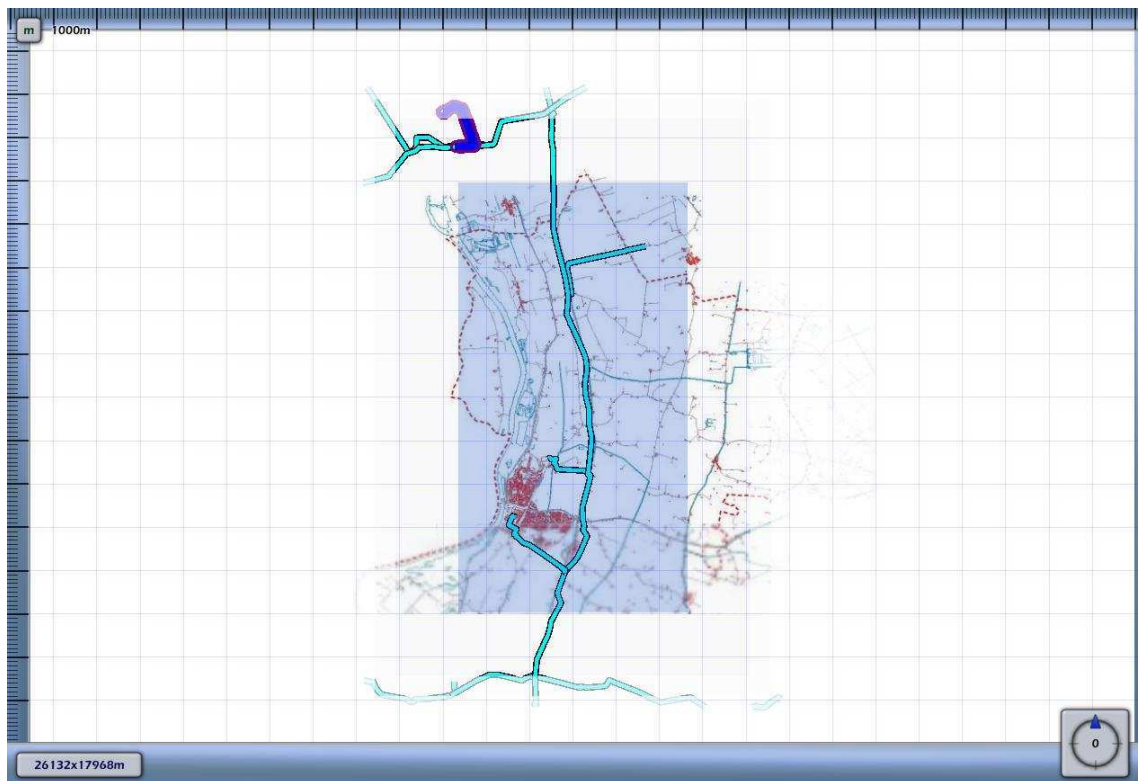
3 Plaatsgebonden risico

Voor de in voorgaande hoofdstuk genoemde leidingen is het plaatsgebonden risico bepaald. Voor elk van de leidingen wordt het plaatsgebonden risico weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart.

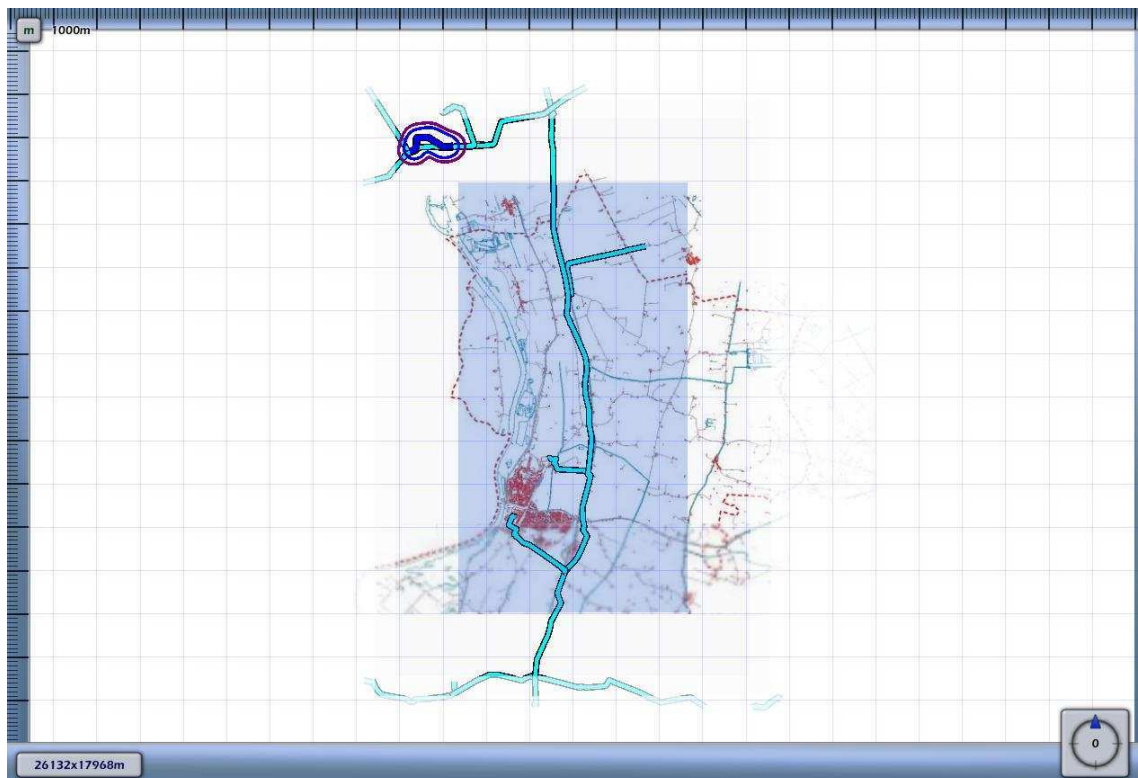
3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor A-510 van N.V. Nederlandse Gasunie



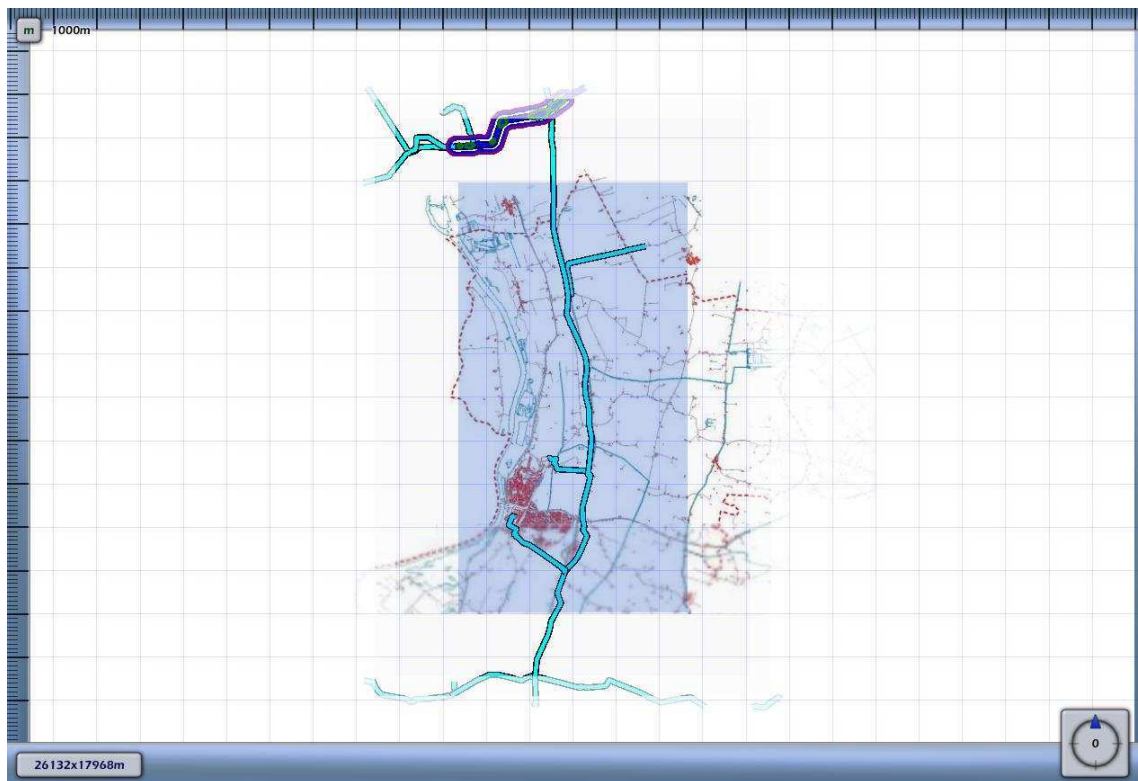
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor A-510-09 van N.V. Nederlandse Gasunie



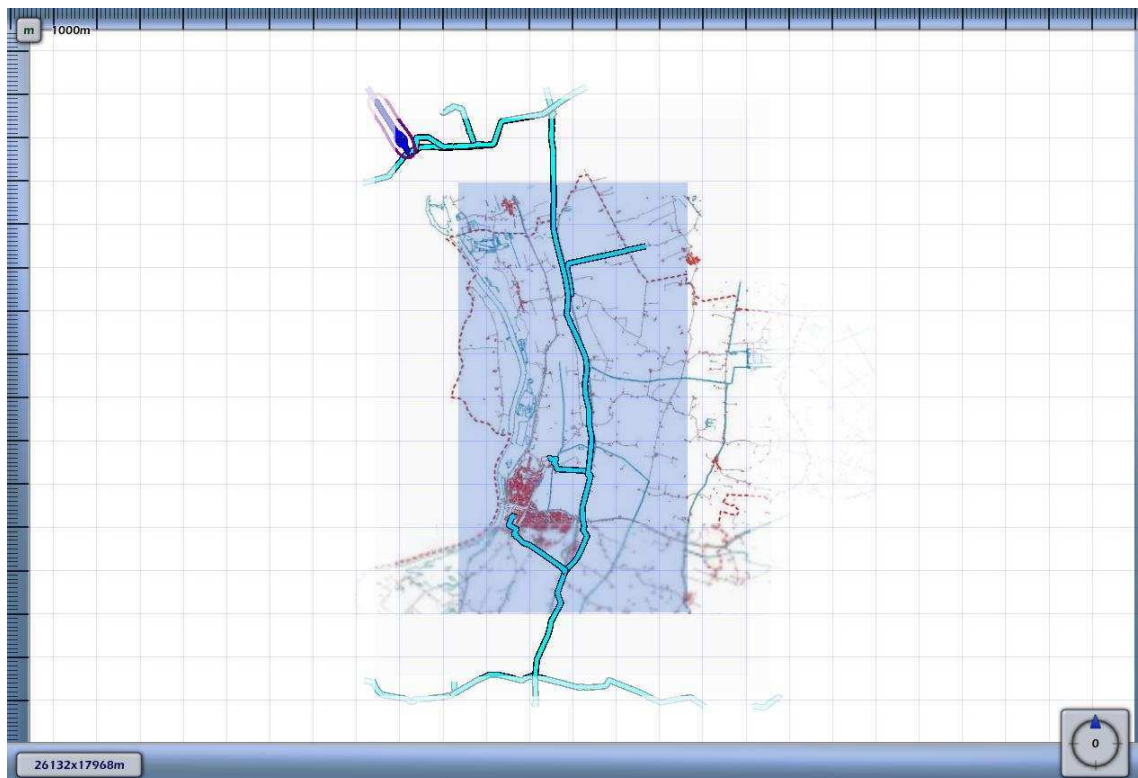
3.3 Figuur 3.3 Plaatsgebonden risico voor A-510-11 van N.V. Nederlandse Gasunie



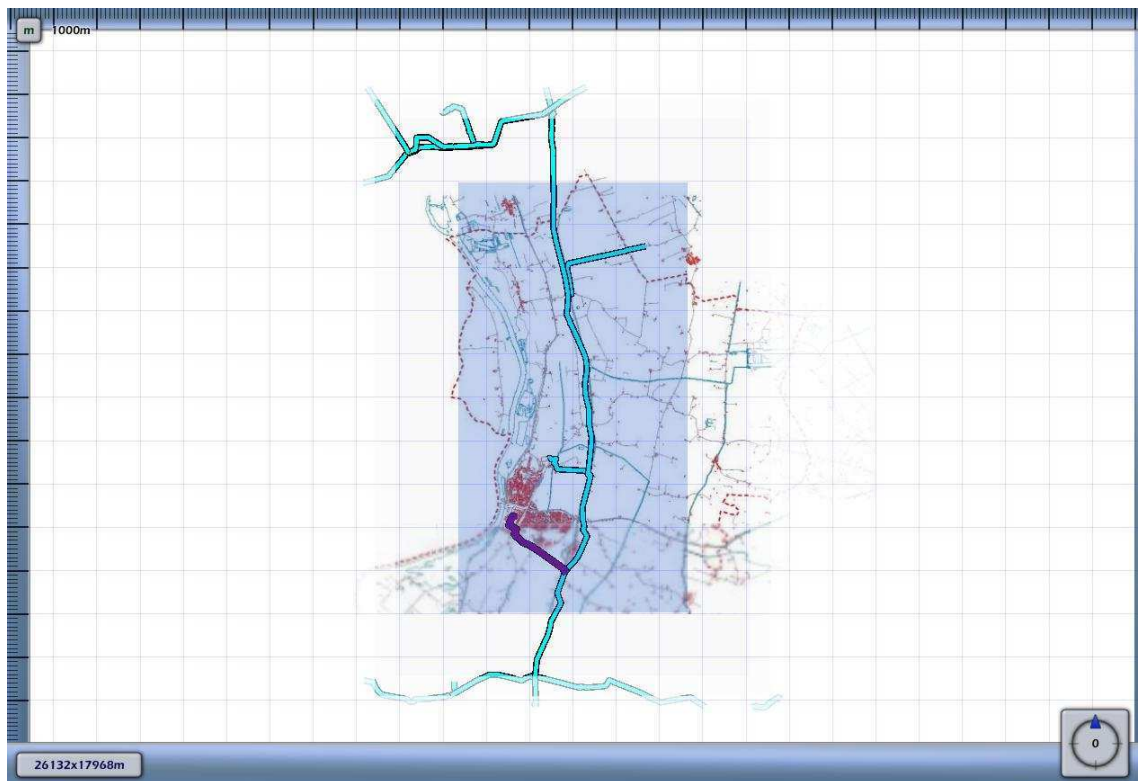
3.4 Figuur 3.4 Plaatsgebonden risico voor A-595 van N.V. Nederlandse Gasunie



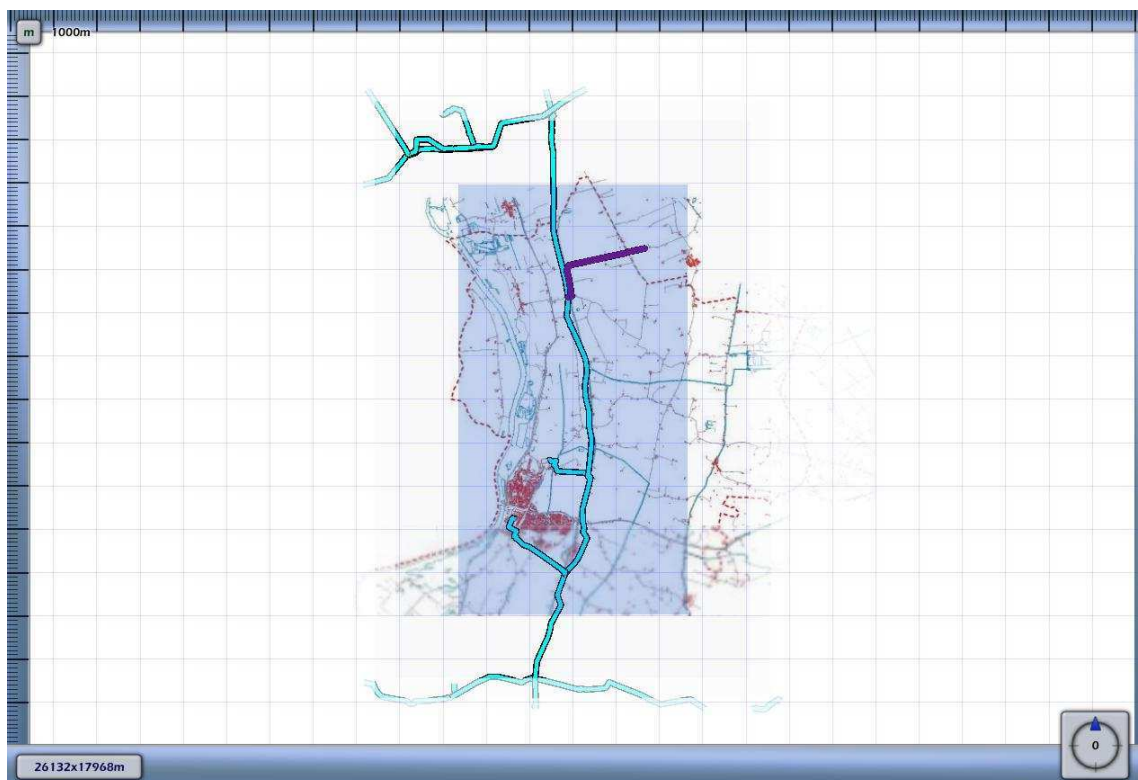
3.5 Figuur 3.5 Plaatsgebonden risico voor A-655 van N.V. Nederlandse Gasunie



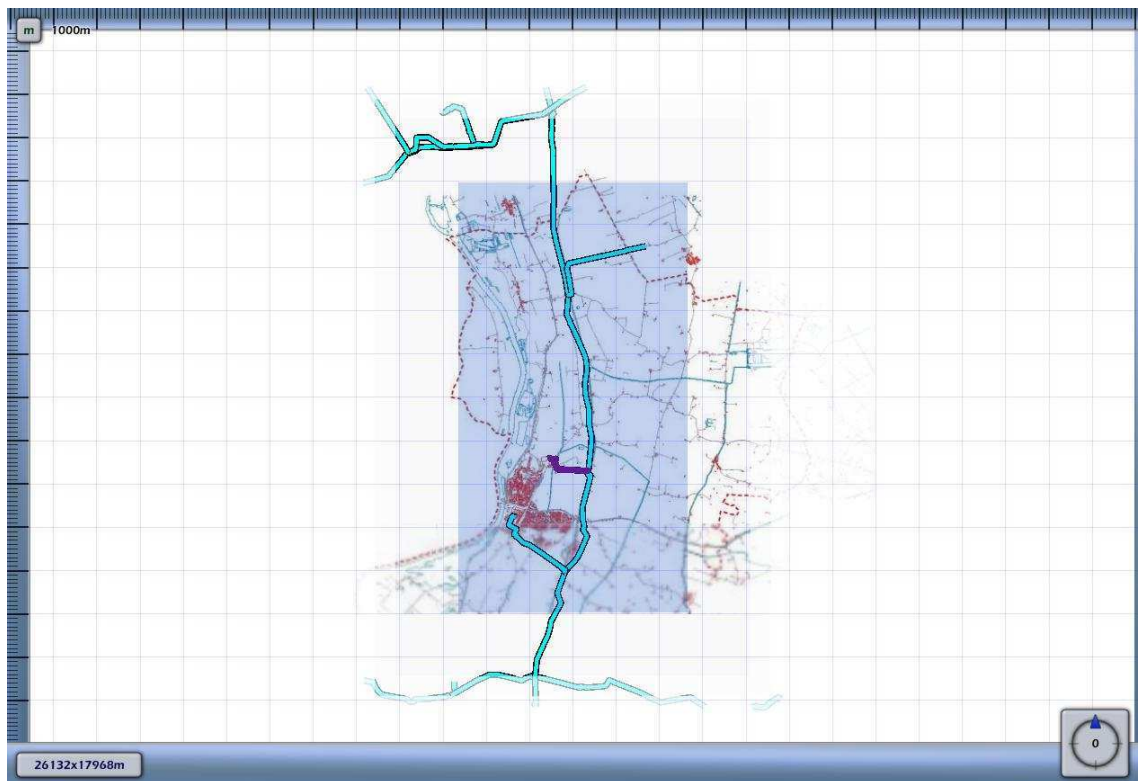
3.6 Figuur 3.6 Plaatsgebonden risico voor N-551-01 van N.V. Nederlandse Gasunie



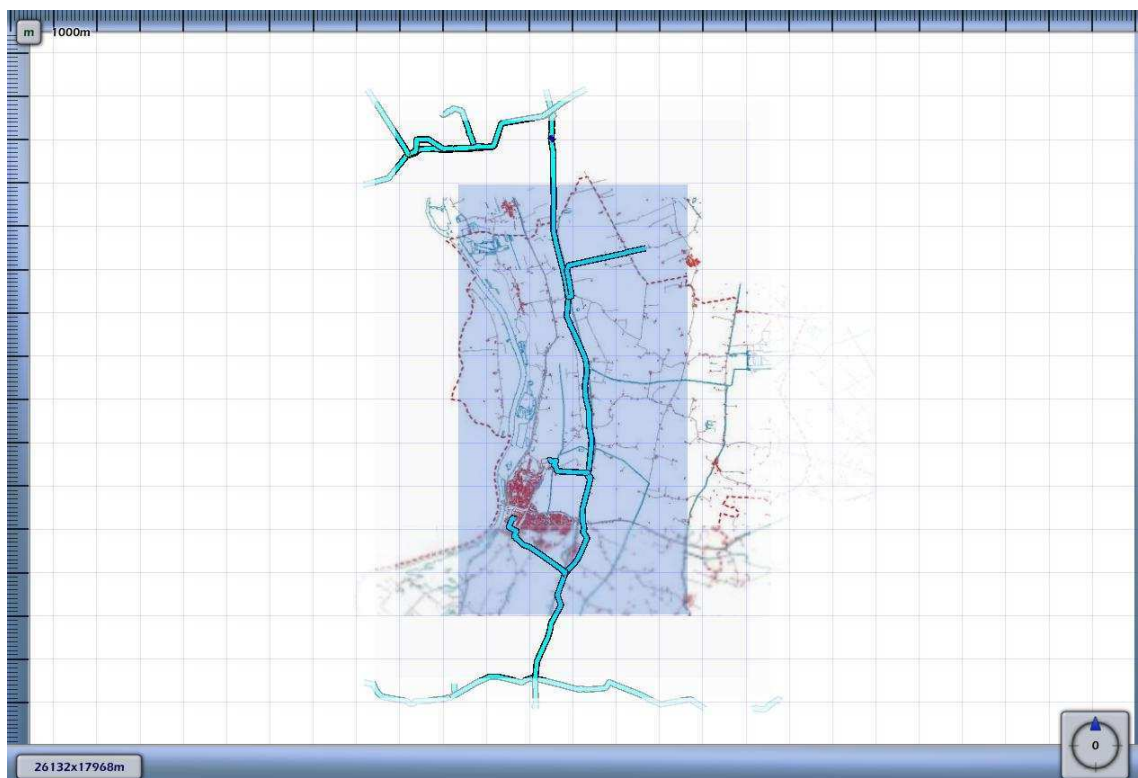
3.7 Figuur 3.7 Plaatsgebonden risico voor N-551-02 van N.V. Nederlandse Gasunie



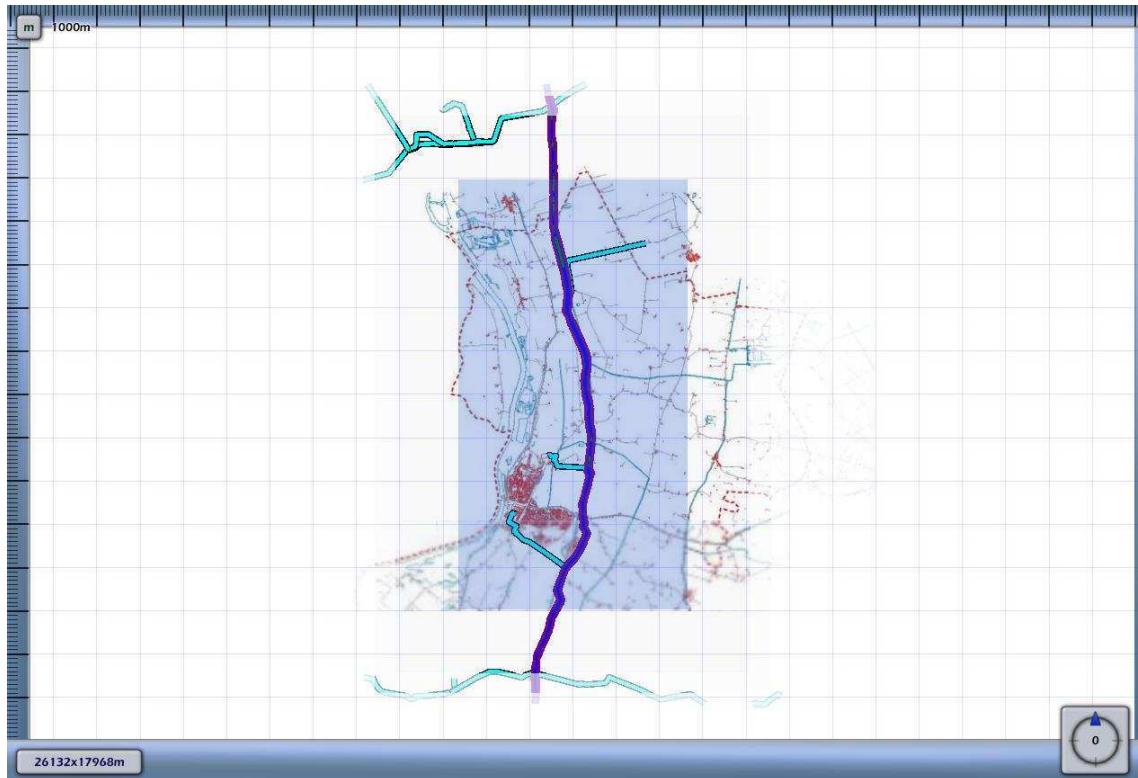
3.8 Figuur 3.8 Plaatsgebonden risico voor N-551-03 van N.V. Nederlandse Gasunie



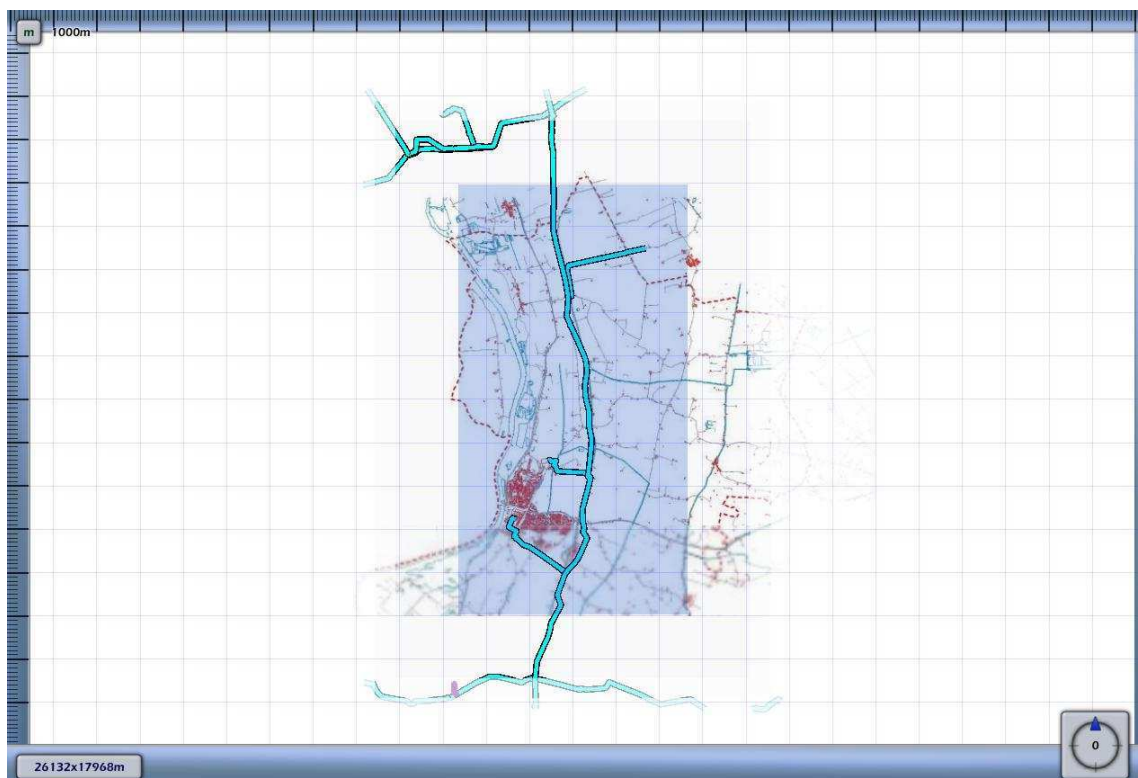
3.9 Figuur 3.9 Plaatsgebonden risico voor N-551-07 van N.V. Nederlandse Gasunie



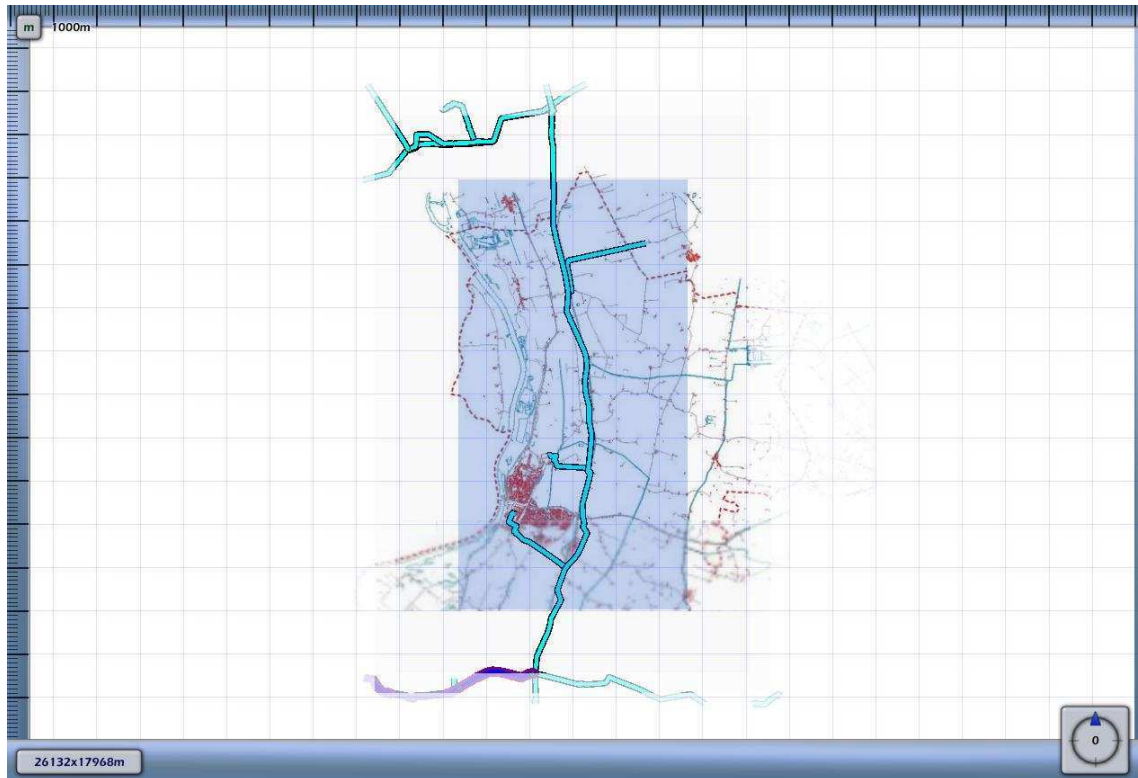
3.10 Figuur 3.10 Plaatsgebonden risico voor N-551-20 van N.V. Nederlandse Gasunie



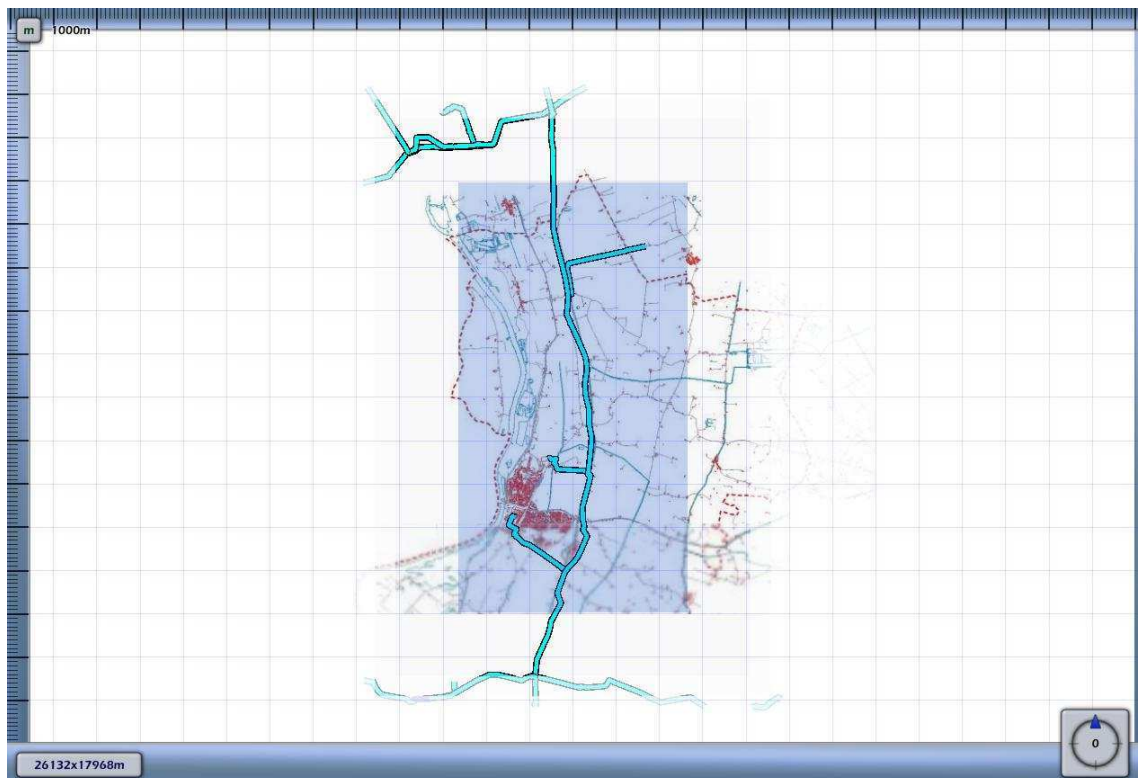
3.11 Figuur 3.11 Plaatsgebonden risico voor N-556-01 van N.V. Nederlandse Gasunie



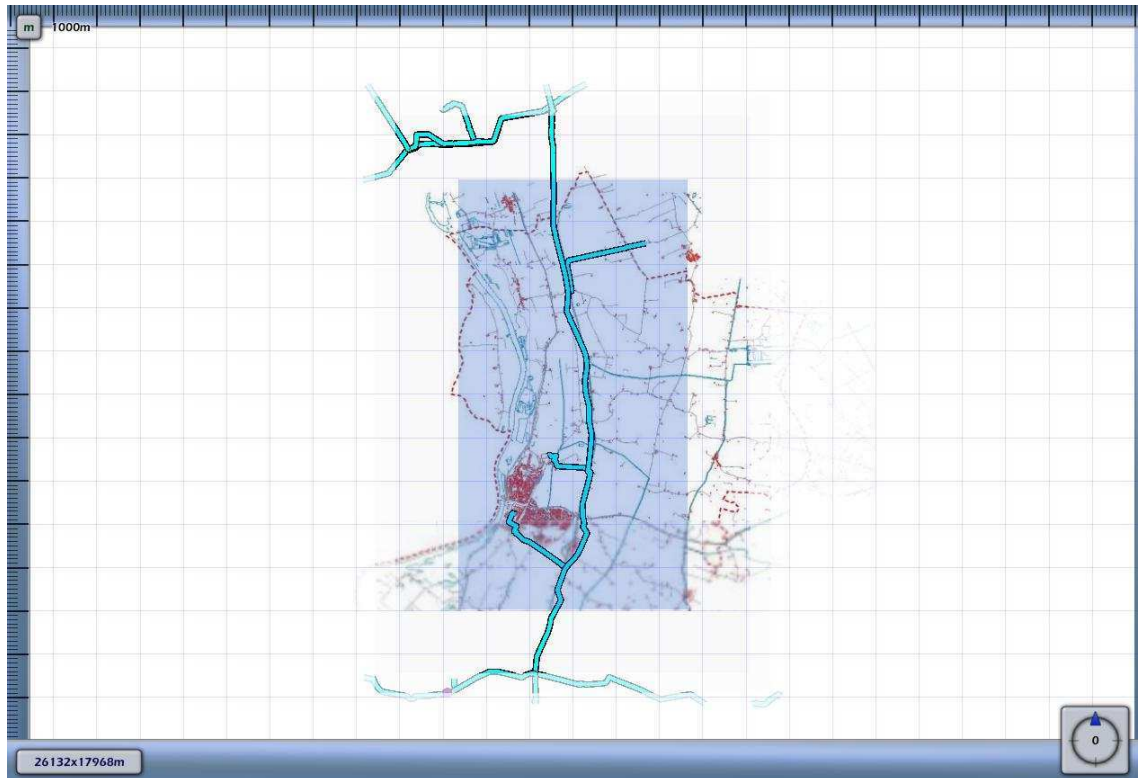
3.12 Figuur 3.12 Plaatsgebonden risico voor N-556-60 van N.V. Nederlandse Gasunie



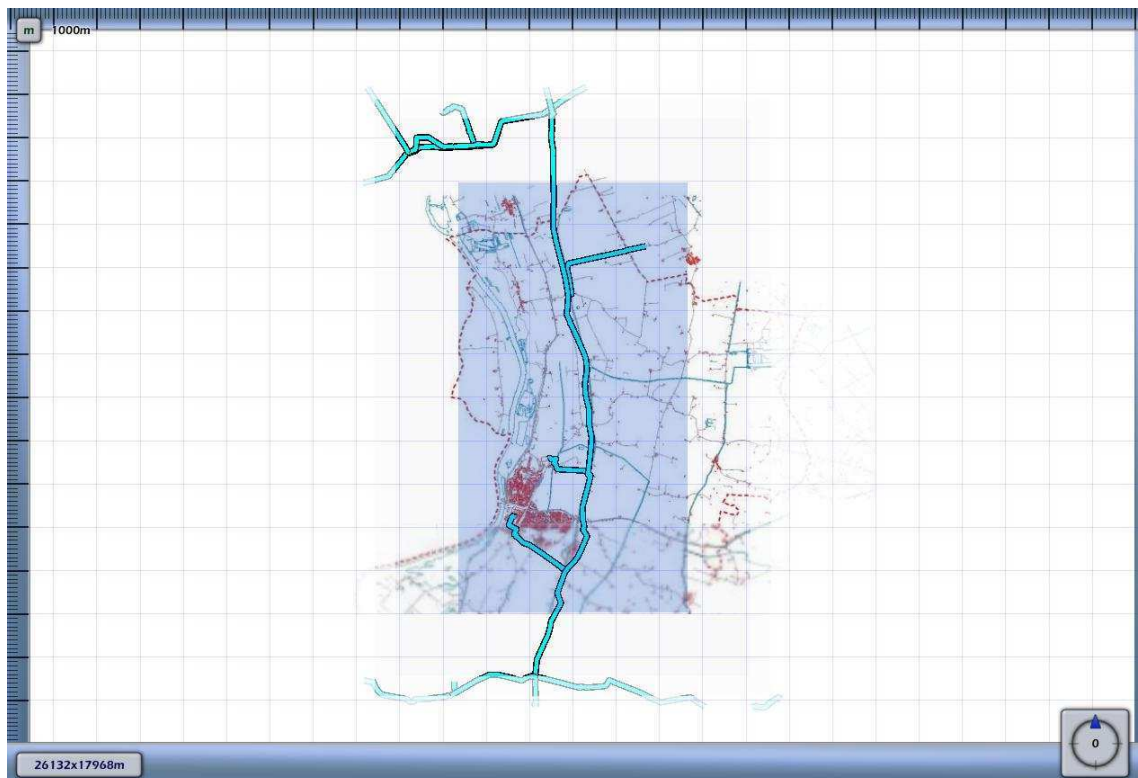
3.13 Figuur 3.13 Plaatsgebonden risico voor N-556-77 van N.V. Nederlandse Gasunie



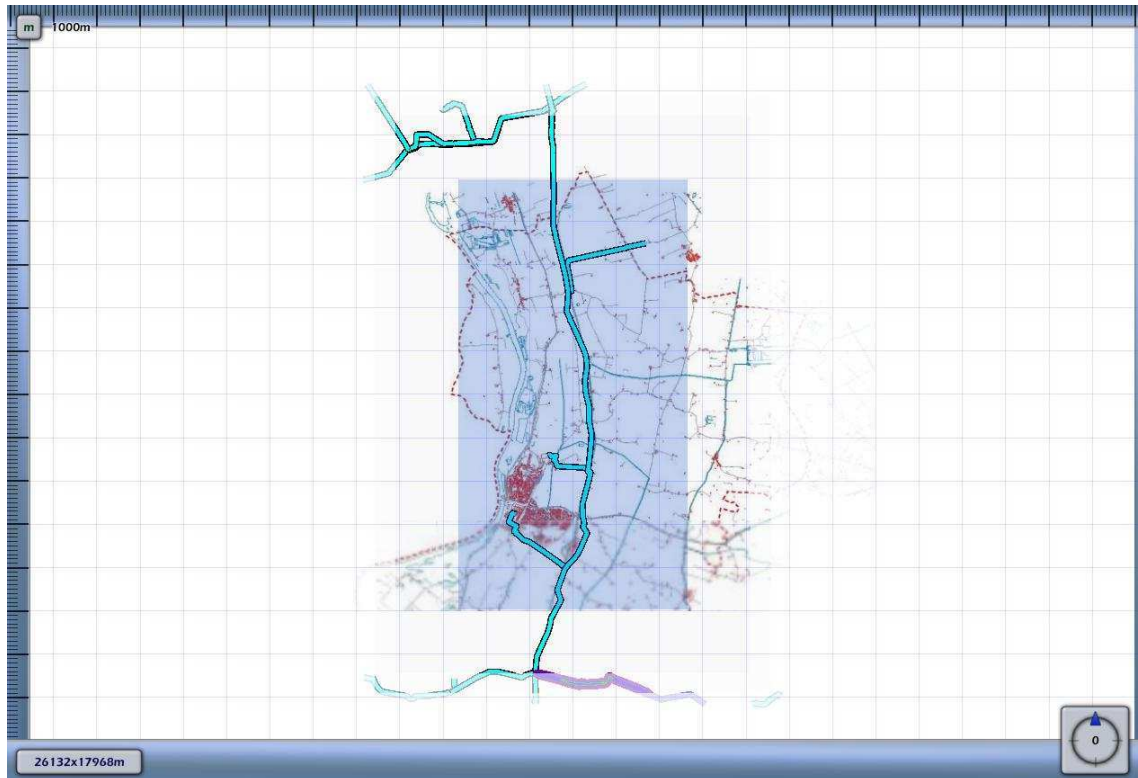
3.14 Figuur 3.14 Plaatsgebonden risico voor N-556-78 van N.V. Nederlandse Gasunie



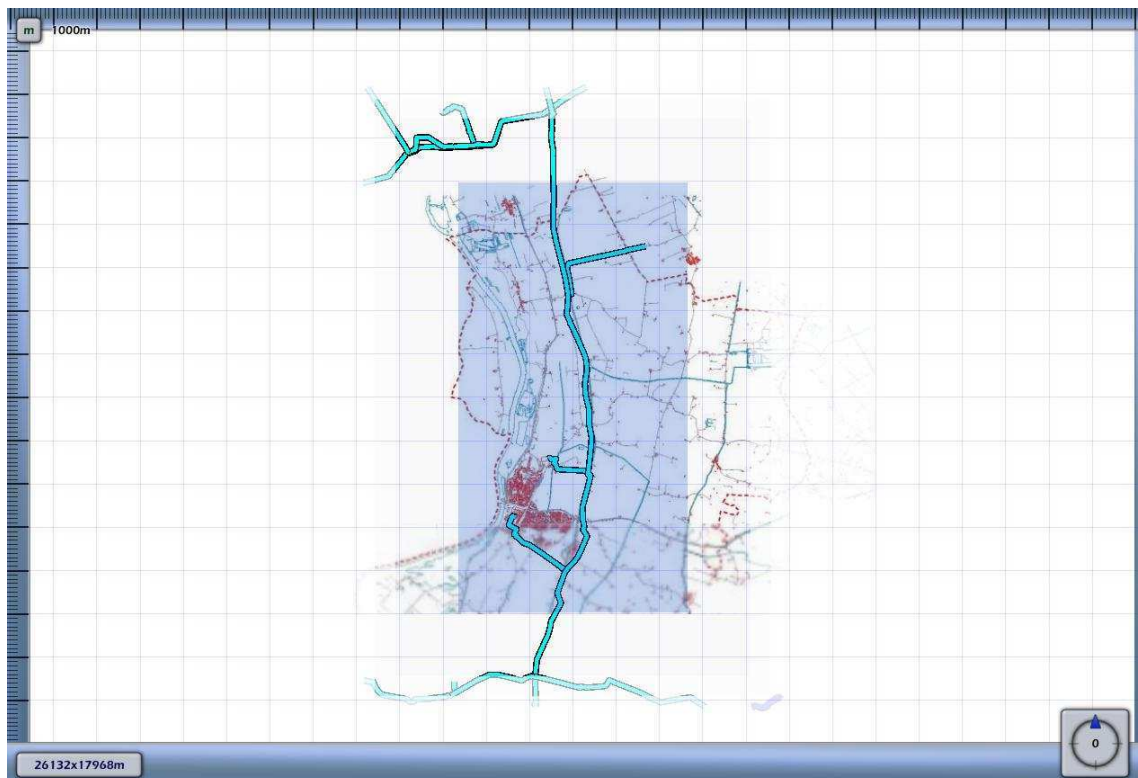
3.15 Figuur 3.15 Plaatsgebonden risico voor N-557-28 van N.V. Nederlandse Gasunie



3.16 Figuur 3.16 Plaatsgebonden risico voor N-557-30-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



3.17 Figuur 3.17 Plaatsgebonden risico voor N-557-30-deel-2 van N.V. Nederlandse Gasunie



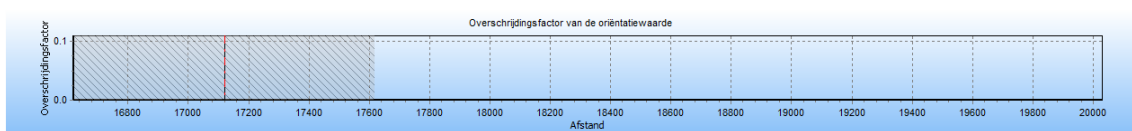
1E-4	
1E-5	
1E-6	
1E-7	
1E-8	

4 Groepsrisico screening

Om in één oogopslag een indruk te krijgen van het groepsrisico wordt het groepsrisico gescreend alvorens voor specifieke segmenten FN-curves te visualiseren. Voor elk van de leidingen wordt per stationing de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding één kilometer segment te kiezen die gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en voor deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

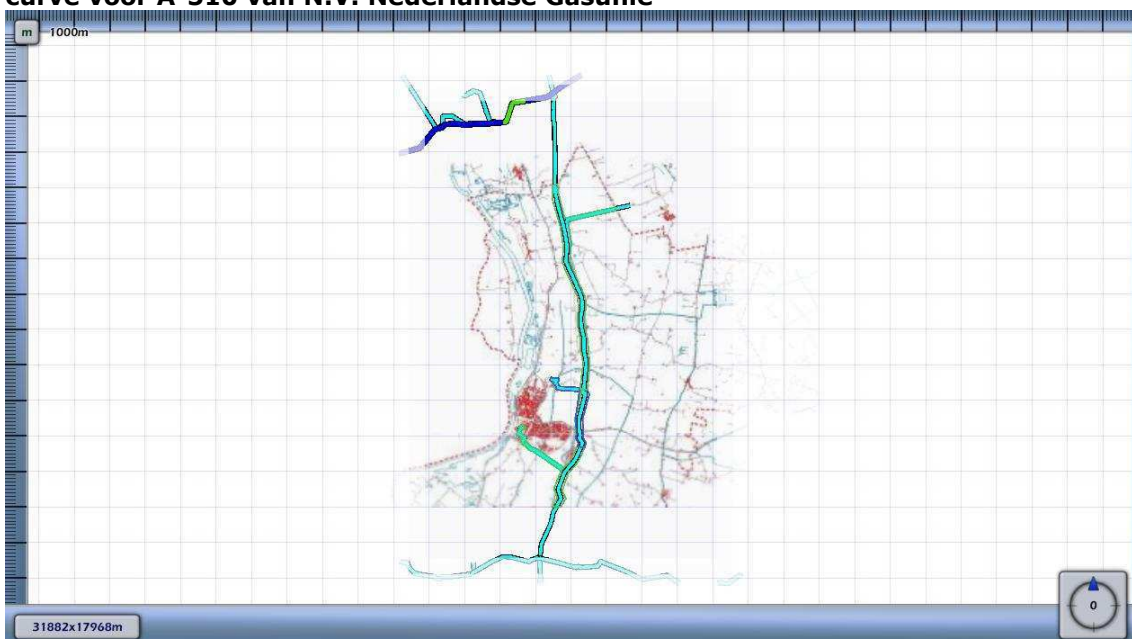
4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor A-510 van N.V. Nederlandse Gasunie



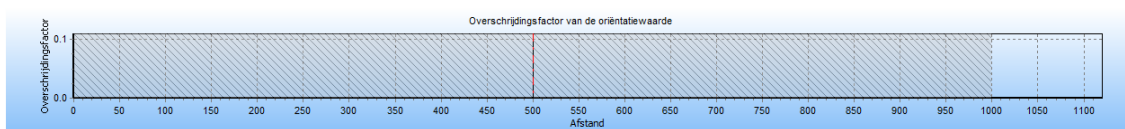
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 16620.00 en stationing 17620.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.1

Figuur 4.1 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor A-510 van N.V. Nederlandse Gasunie



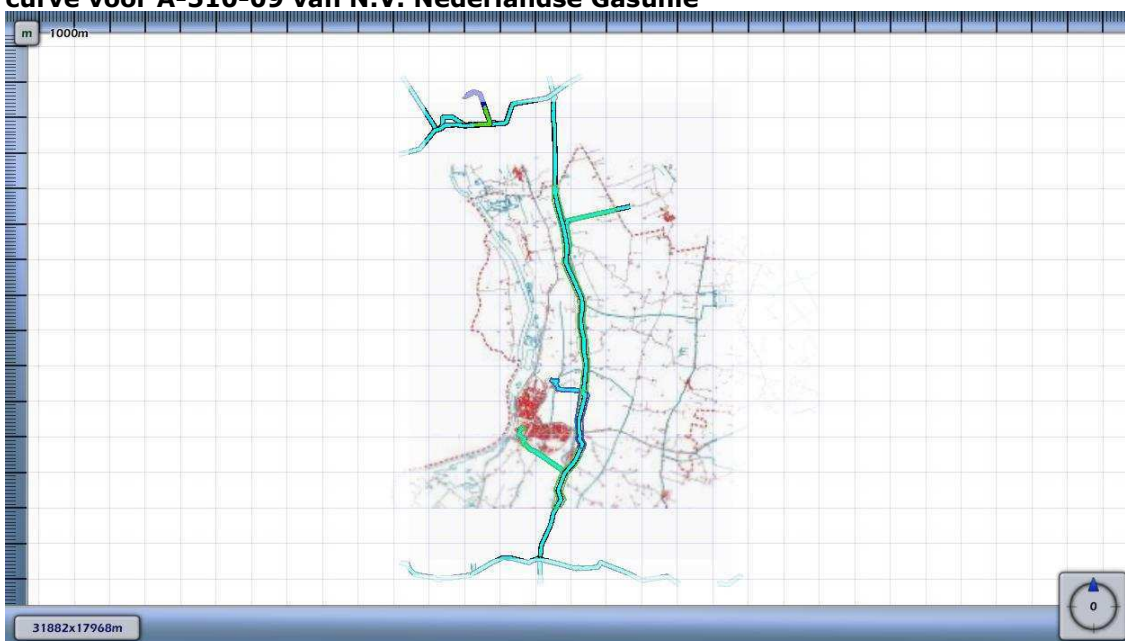
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor A-510-09 van N.V. Nederlandse Gasunie



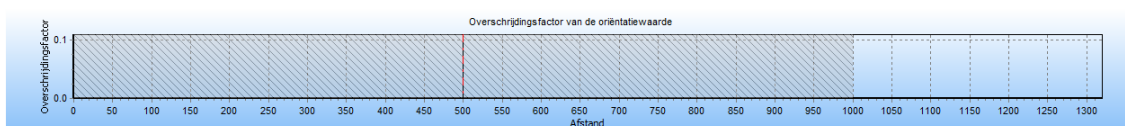
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 1000.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.2

Figuur 4.2 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor A-510-09 van N.V. Nederlandse Gasunie



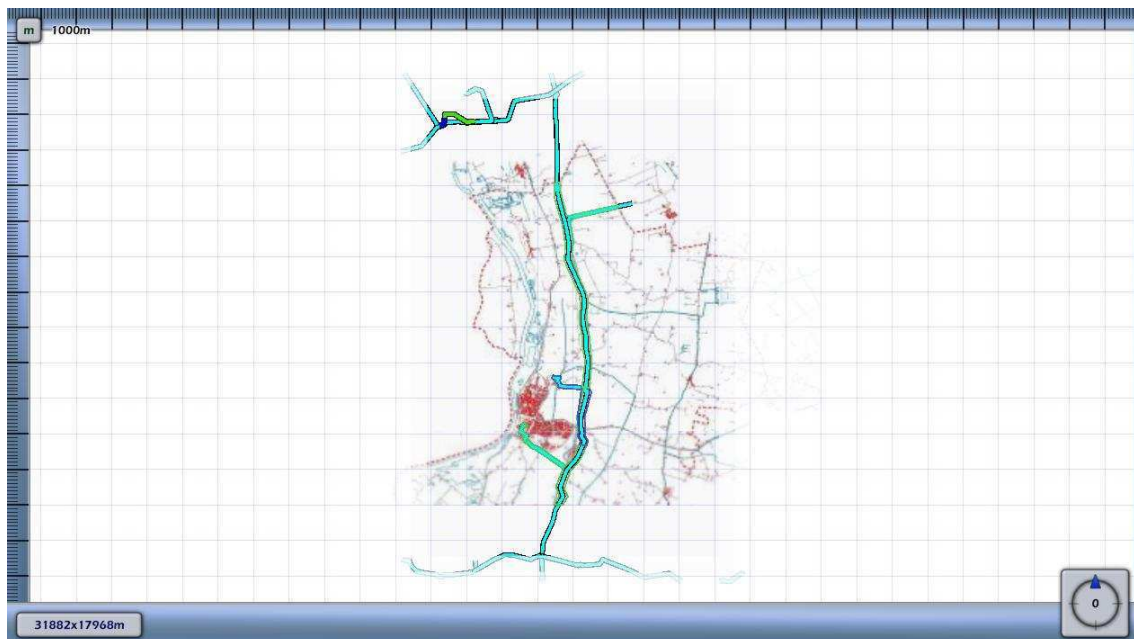
4.3 Figuur 4.3 Groepsrisico screening voor A-510-11 van N.V. Nederlandse Gasunie



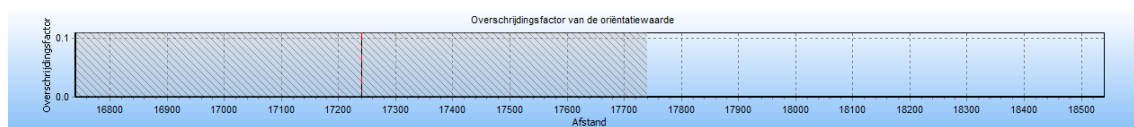
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 1000.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.3

Figuur 4.3 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor A-510-11 van N.V. Nederlandse Gasunie



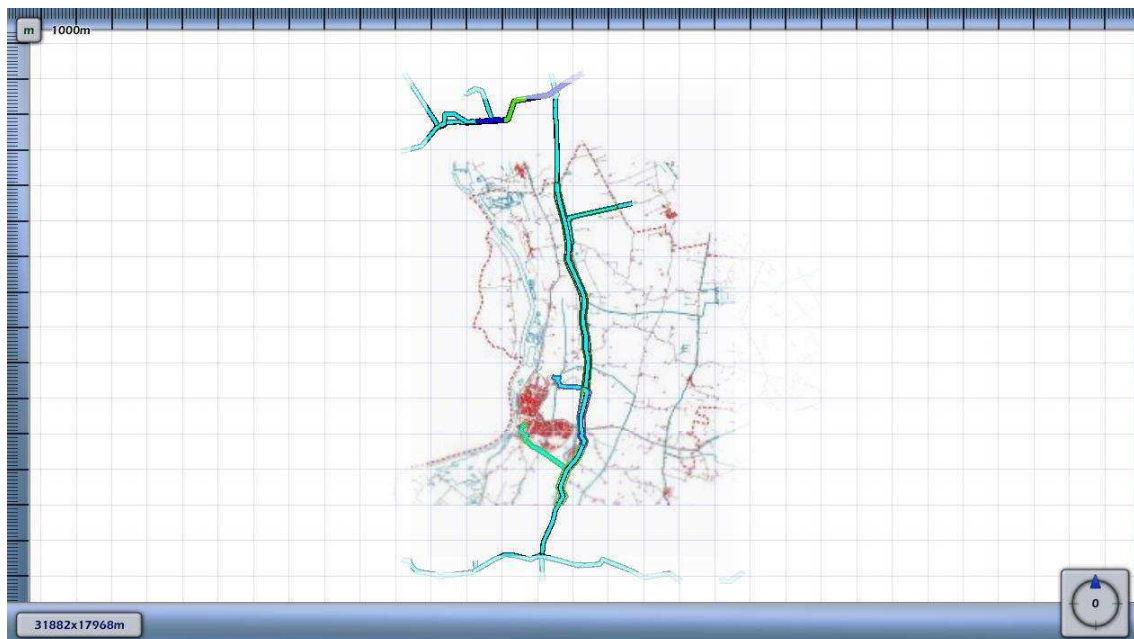
4.4 Figuur 4.4 Groepsrisico screening voor A-595 van N.V. Nederlandse Gasunie



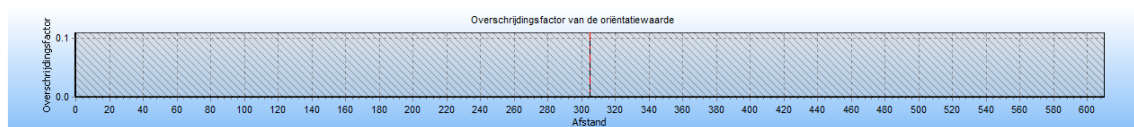
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 16740.00 en stationing 17740.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.4

Figuur 4.4 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor A-595 van N.V. Nederlandse Gasunie



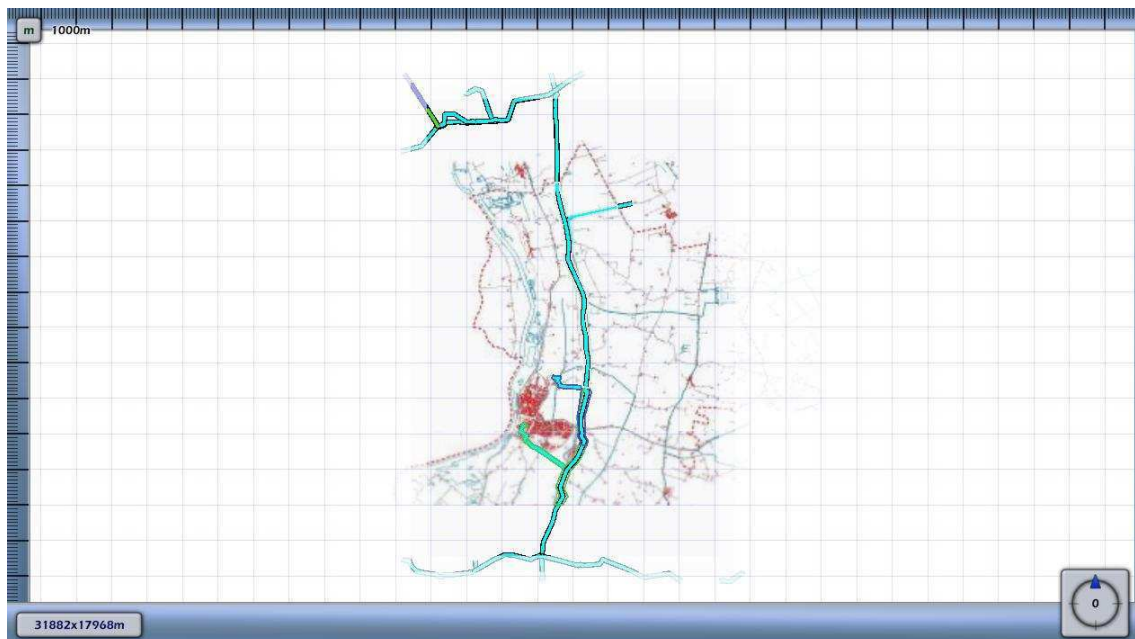
4.5 Figuur 4.5 Groepsrisico screening voor A-655 van N.V. Nederlandse Gasunie



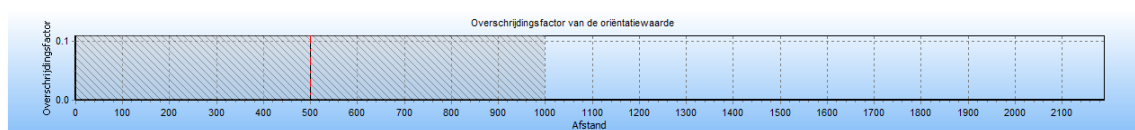
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 610.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.5

Figuur 4.5 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor A-655 van N.V. Nederlandse Gasunie



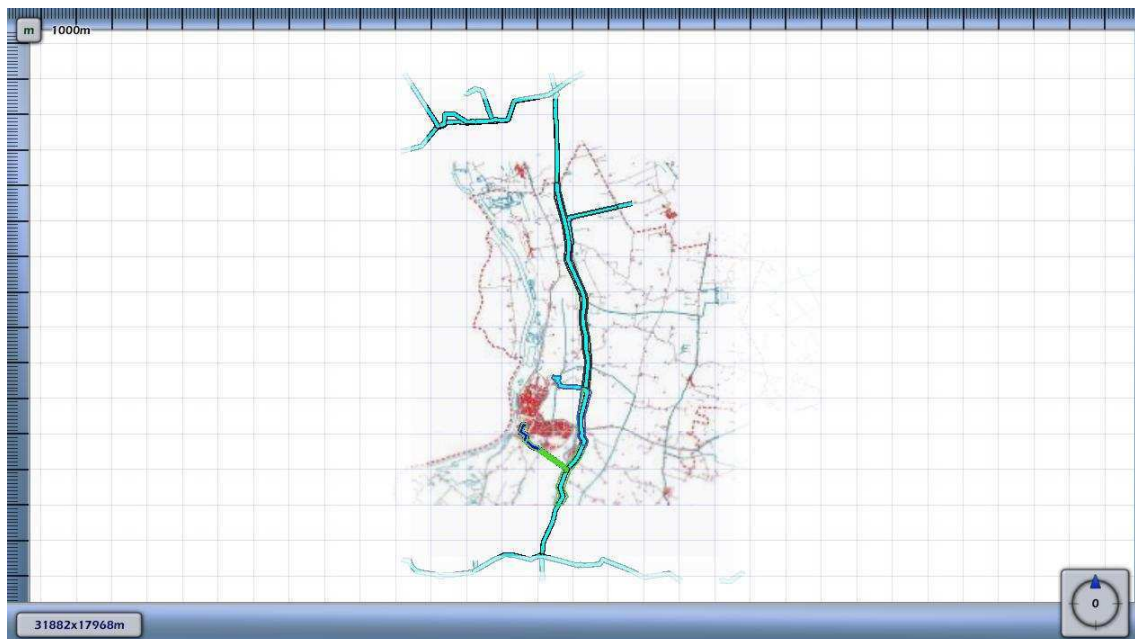
4.6 Figuur 4.6 Groepsrisico screening voor N-551-01 van N.V. Nederlandse Gasunie



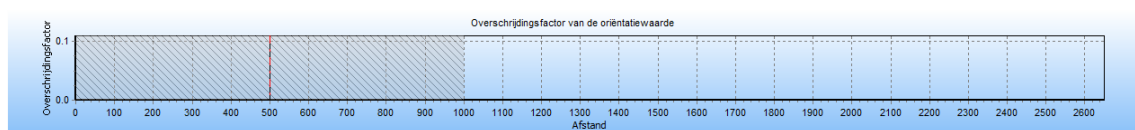
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 1000.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.6

Figuur 4.6 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-551-01 van N.V. Nederlandse Gasunie



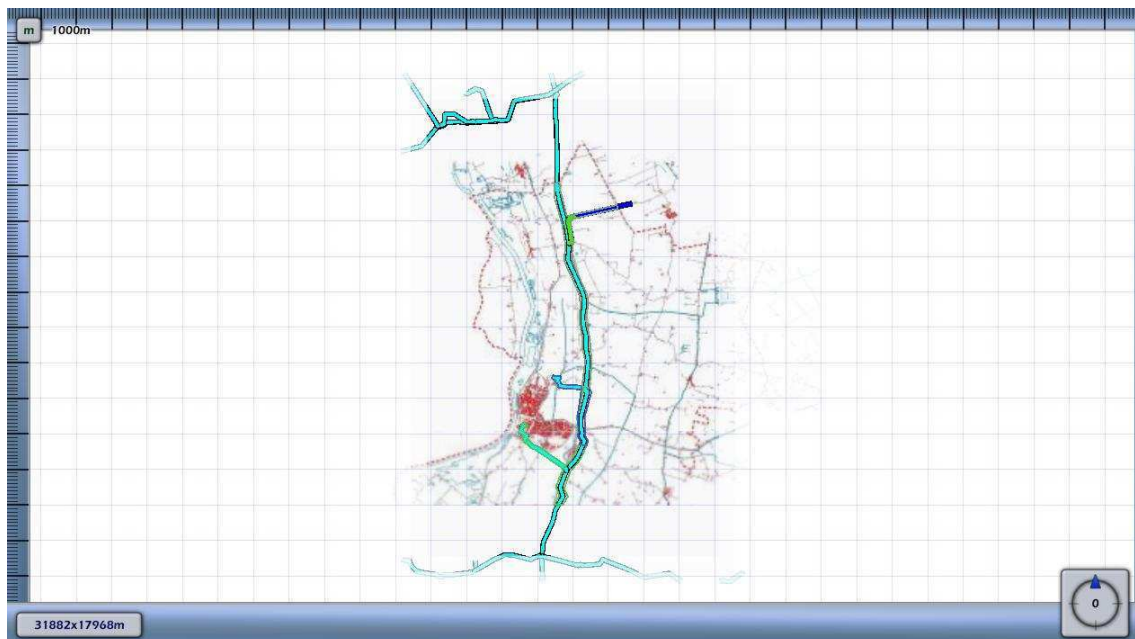
4.7 Figuur 4.7 Groepsrisico screening voor N-551-02 van N.V. Nederlandse Gasunie



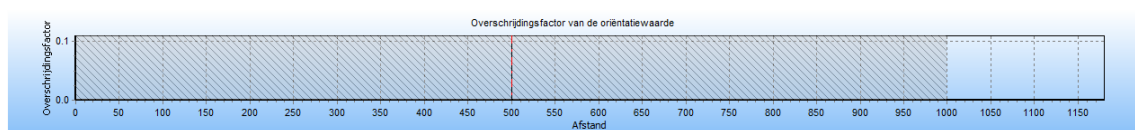
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 1000.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.7

Figuur 4.7 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-551-02 van N.V. Nederlandse Gasunie



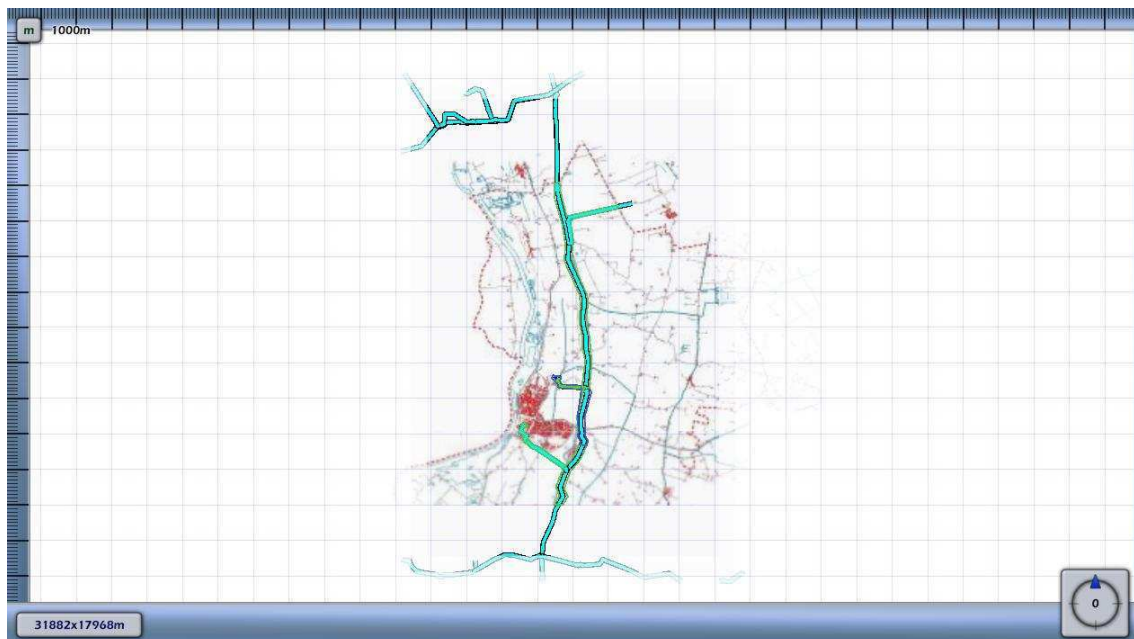
4.8 Figuur 4.8 Groepsrisico screening voor N-551-03 van N.V. Nederlandse Gasunie



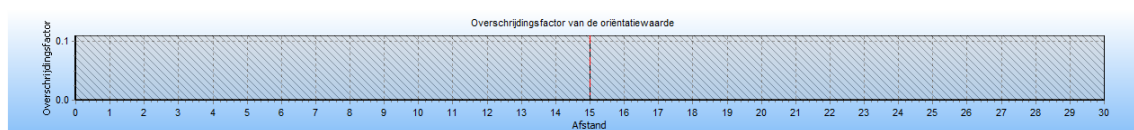
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 1000.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.8

Figuur 4.8 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-551-03 van N.V. Nederlandse Gasunie



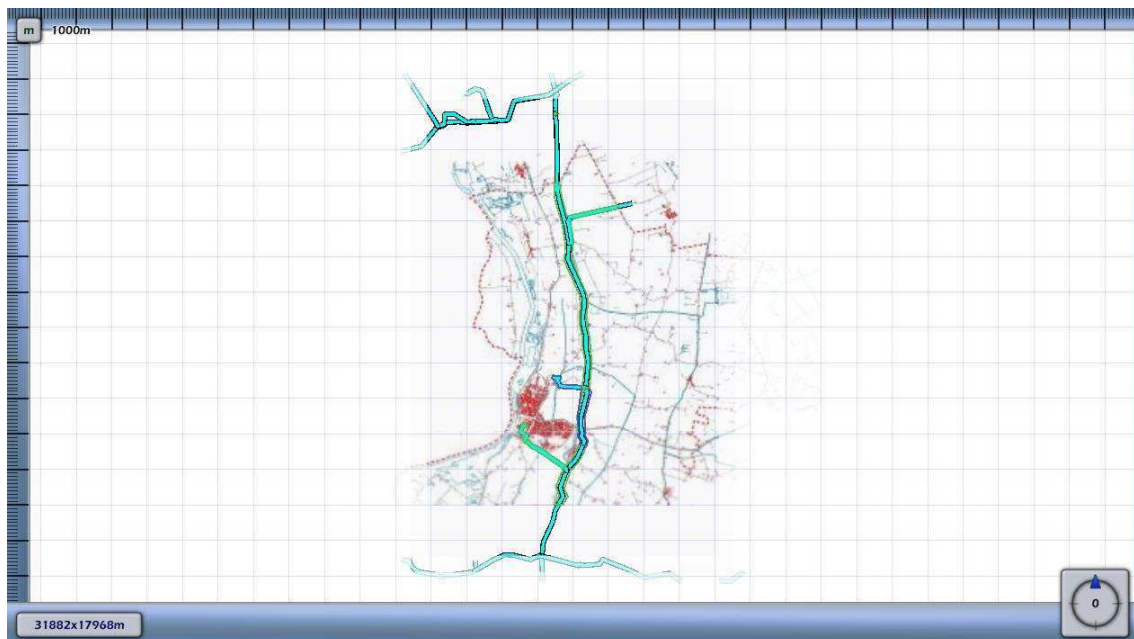
4.9 Figuur 4.9 Groepsrisico screening voor N-551-07 van N.V. Nederlandse Gasunie



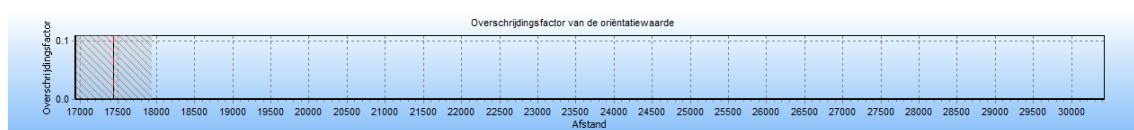
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 30.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.9

Figuur 4.9 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-551-07 van N.V. Nederlandse Gasunie



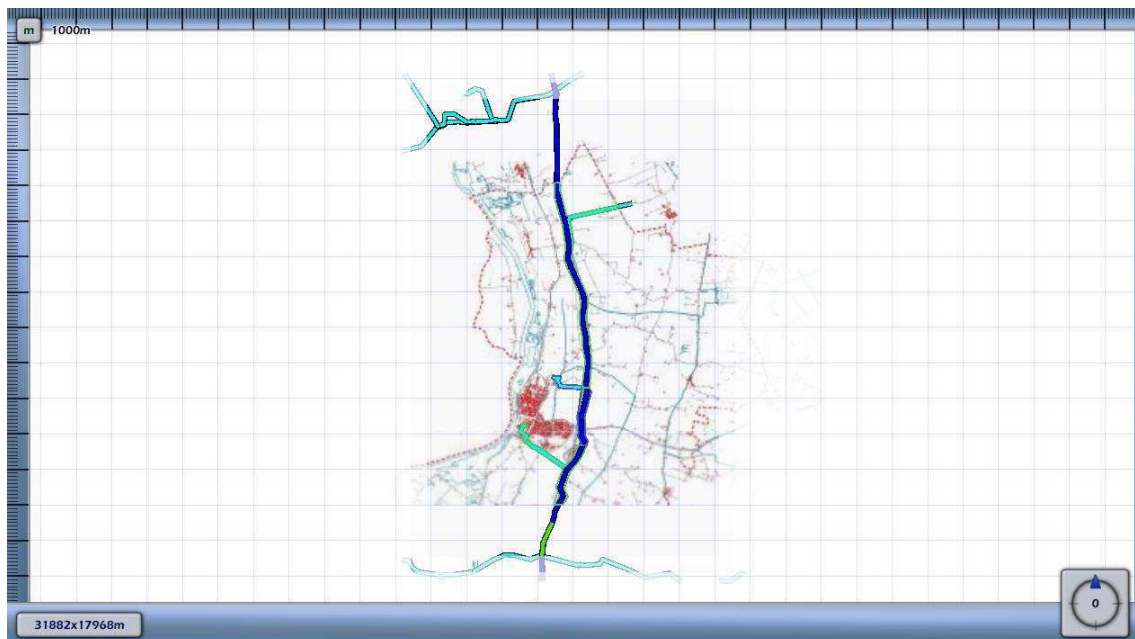
4.10 Figuur 4.10 Groepsrisico screening voor N-551-20 van N.V. Nederlandse Gasunie



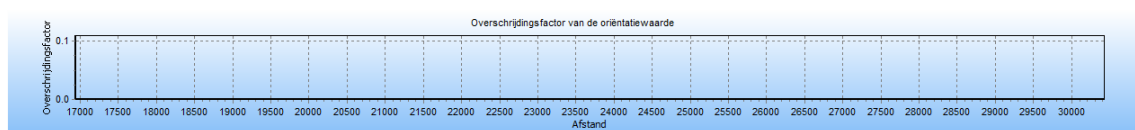
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 16940.00 en stationing 17940.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.10

Figuur 4.10 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-551-20 van N.V. Nederlandse Gasunie



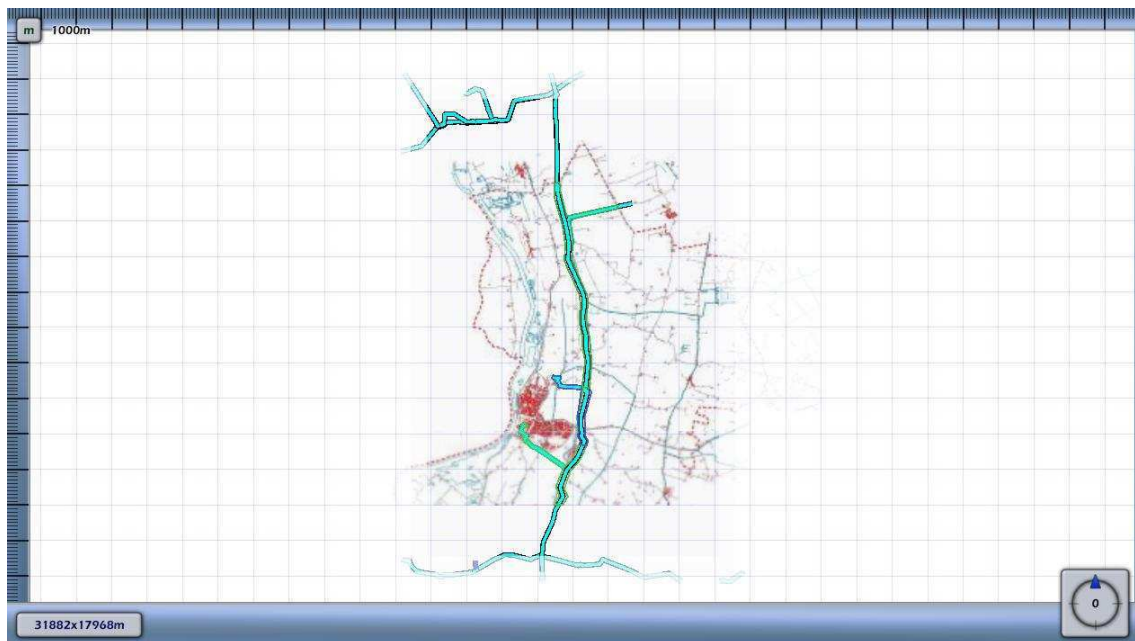
4.11 Figuur 4.11 Groepsrisico screening voor N-556-01 van N.V. Nederlandse Gasunie



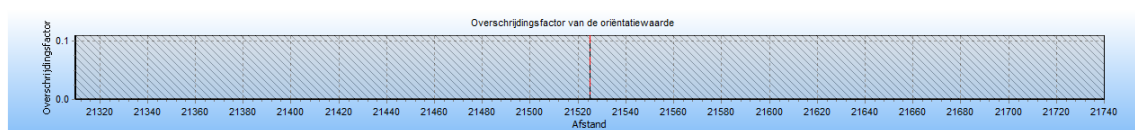
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 0.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.11

Figuur 4.11 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-556-01 van N.V. Nederlandse Gasunie



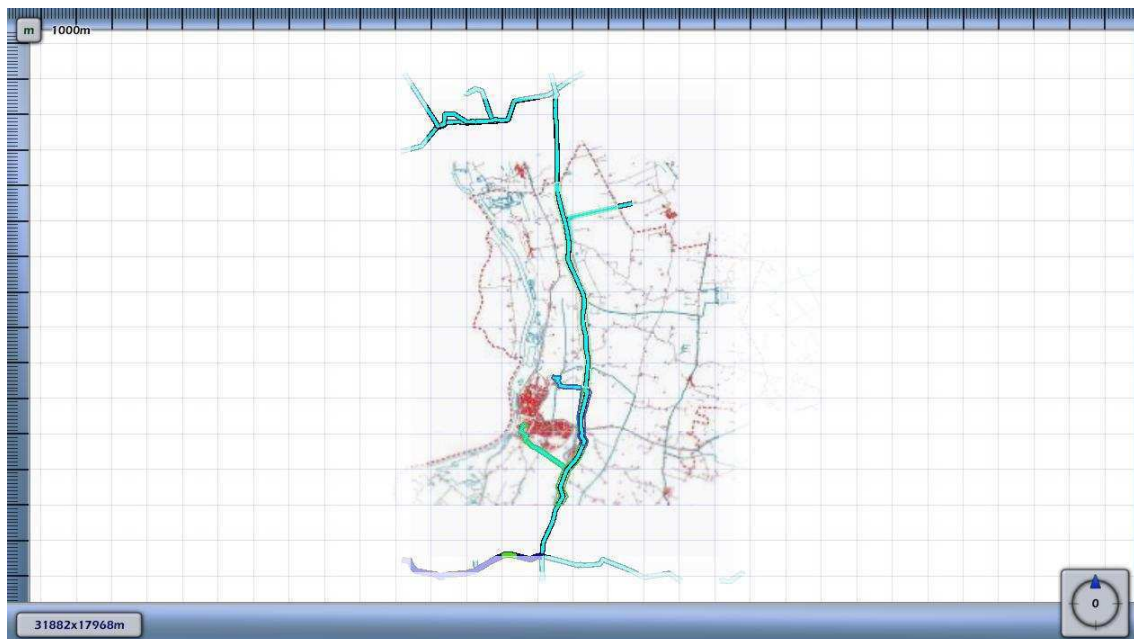
4.12 Figuur 4.12 Groepsrisico screening voor N-556-60 van N.V. Nederlandse Gasunie



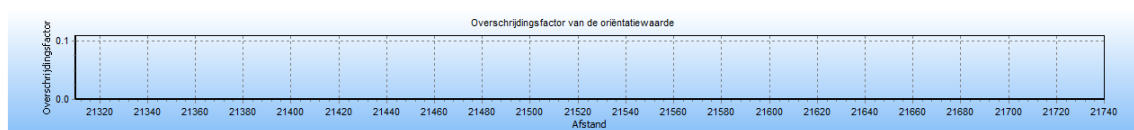
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 21310.00 en stationing 21740.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.12

Figuur 4.12 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-556-60 van N.V. Nederlandse Gasunie



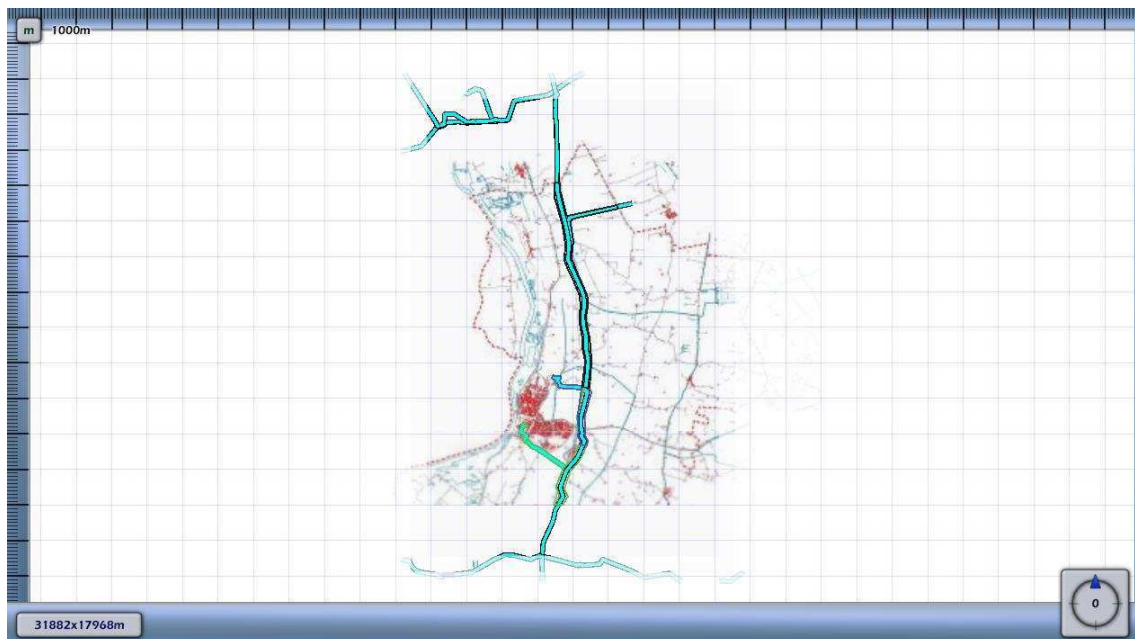
4.13 Figuur 4.13 Groepsrisico screening voor N-556-77 van N.V. Nederlandse Gasunie



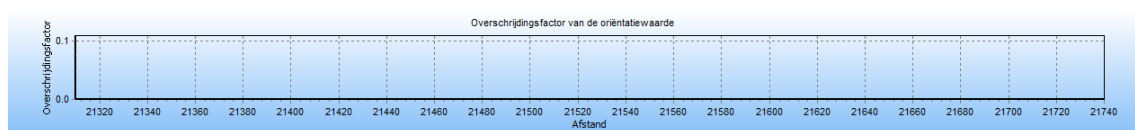
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 0.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.13

Figuur 4.13 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-556-77 van N.V. Nederlandse Gasunie



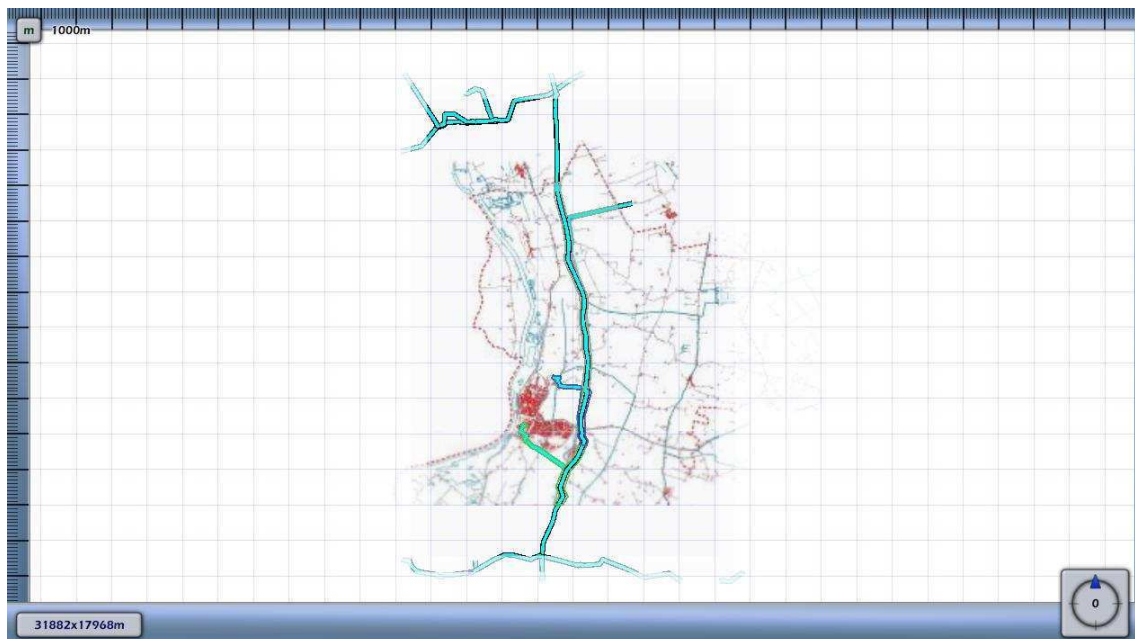
4.14 Figuur 4.14 Groepsrisico screening voor N-556-78 van N.V. Nederlandse Gasunie



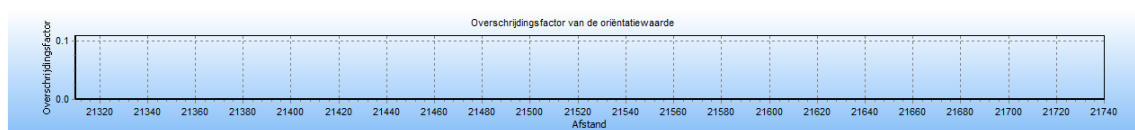
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 0.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.14

Figuur 4.14 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-556-78 van N.V. Nederlandse Gasunie



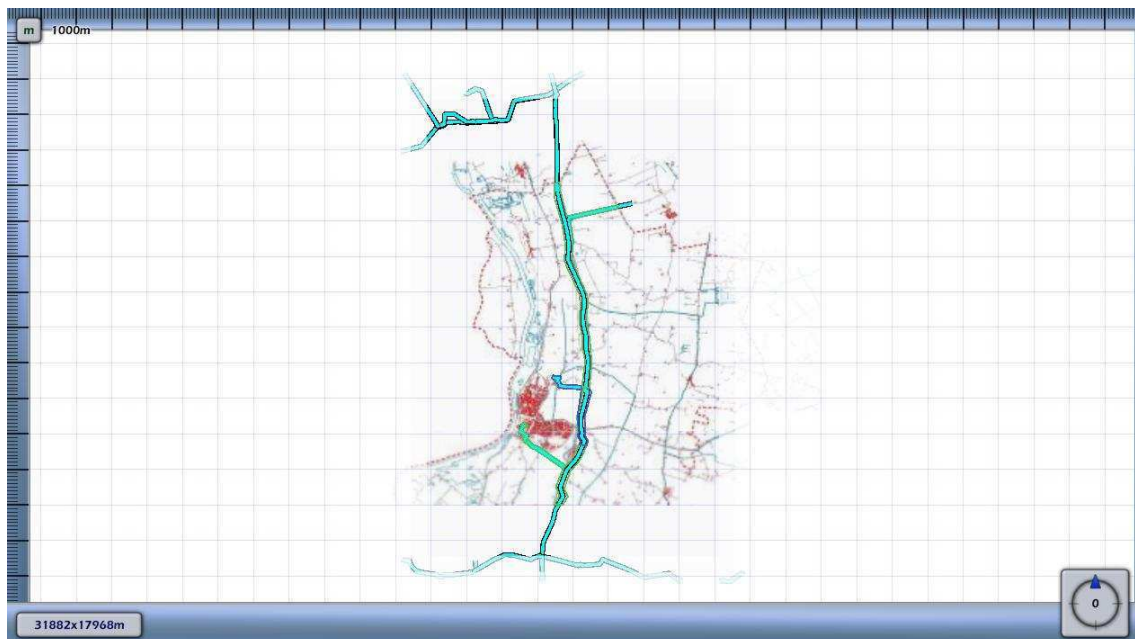
4.15 Figuur 4.15 Groepsrisico screening voor N-557-28 van N.V. Nederlandse Gasunie



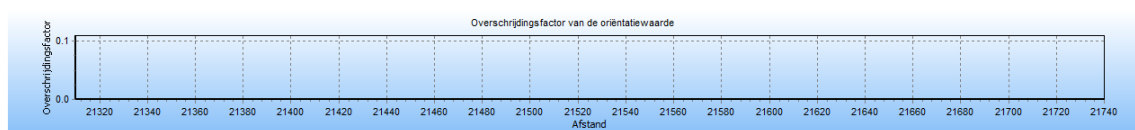
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 0.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.15

Figuur 4.15 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-557-28 van N.V. Nederlandse Gasunie



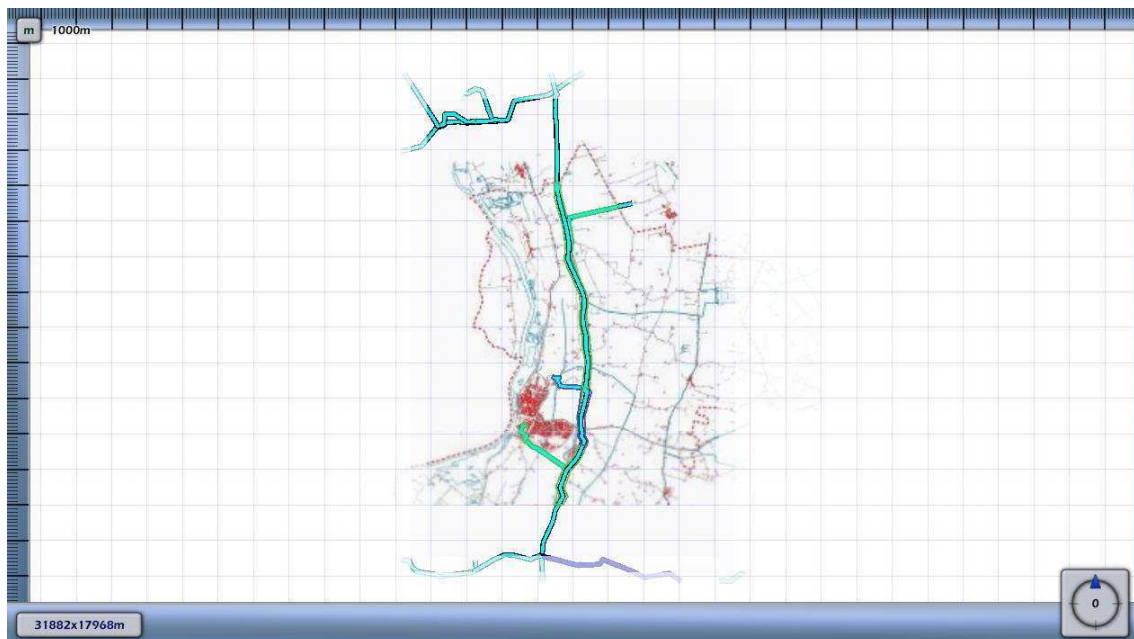
4.16 Figuur 4.16 Groepsrisico screening voor N-557-30-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



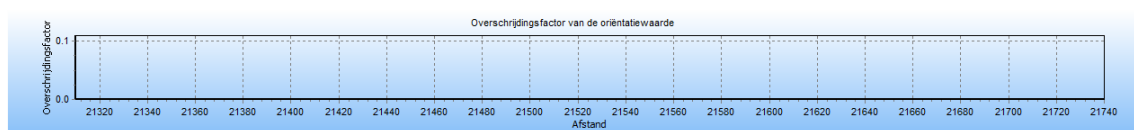
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 0.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.16

Figuur 4.16 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-557-30-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



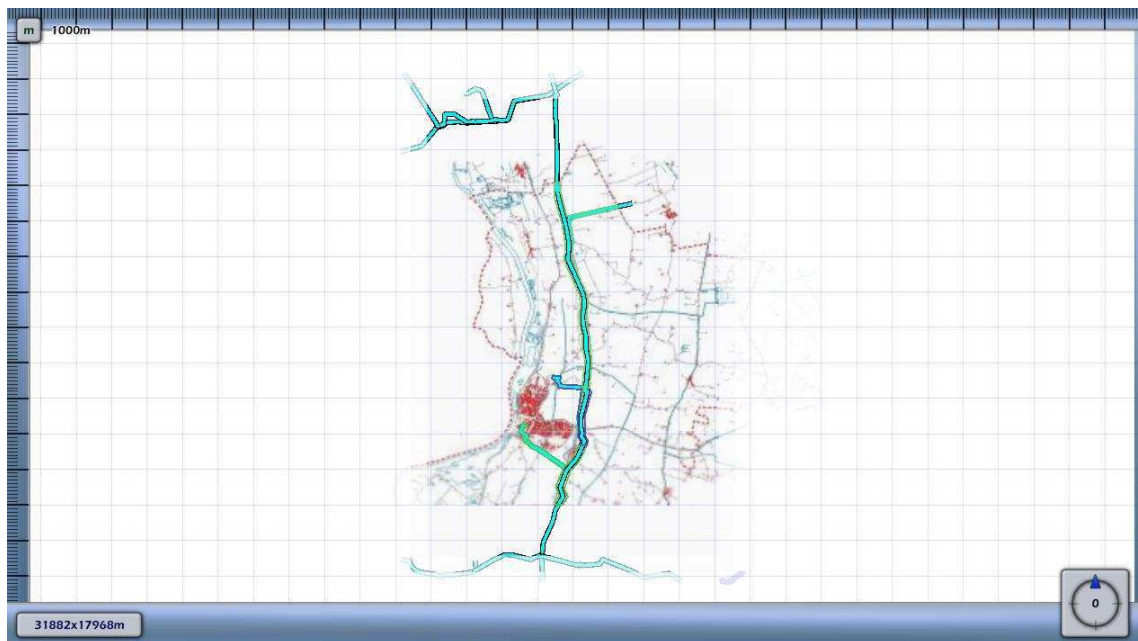
4.17 Figuur 4.17 Groepsrisico screening voor N-557-30-deel-2 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 0.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.17

Figuur 4.17 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-557-30-deel-2 van N.V. Nederlandse Gasunie



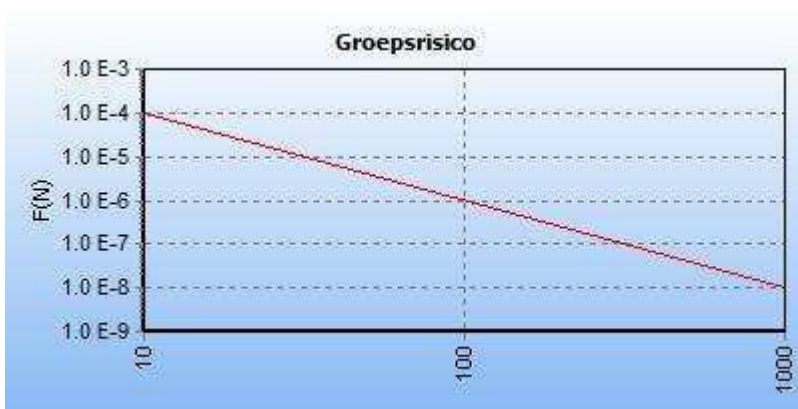
5 FN curves

Voor elk van de eerder genoemde leidingen is het groepsrisico berekend. Een samenvatting van de resultaten hiervan is gegeven in het voorgaande hoofdstuk; in dit hoofdstuk wordt voor elk van de leidingen de daadwerkelijke FN-curve gegeven van de (in termen van groepsrisico) "slechtste" kilometer van het betreffende tracé.

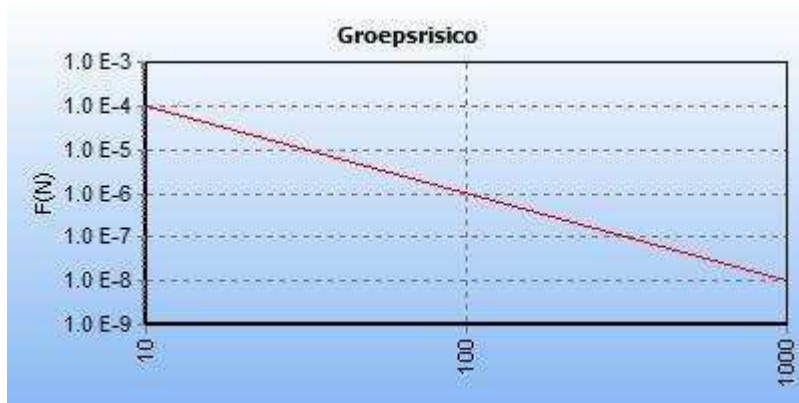
5.1 Figuur 5.1 FN curve voor A-510 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 16620.00 en stationing 17620.00



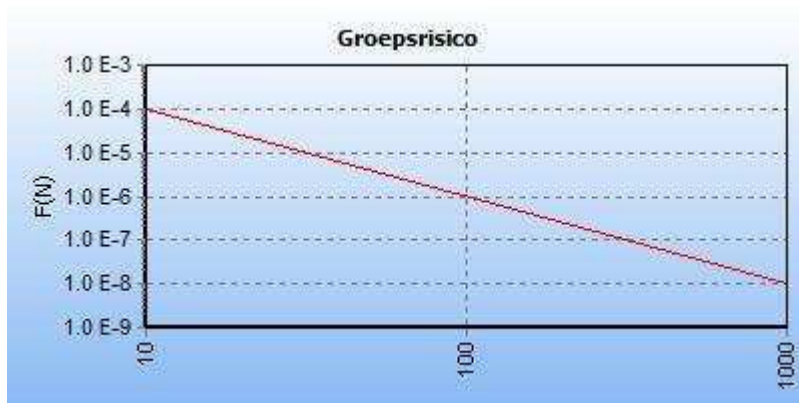
5.2 Figuur 5.2 FN curve voor A-510-09 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00



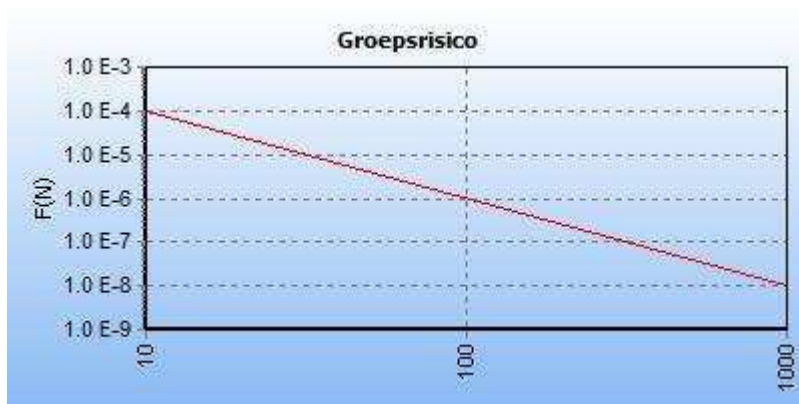
5.3 Figuur 5.3 FN curve voor A-510-11 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00



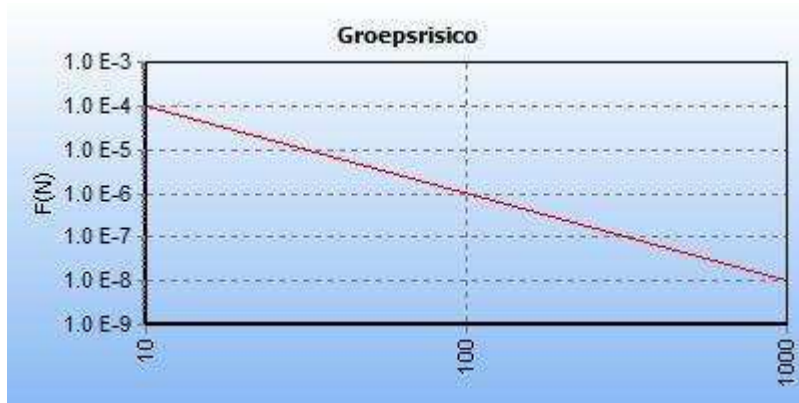
5.4 Figuur 5.4 FN curve voor A-595 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 16740.00 en stationing 17740.00



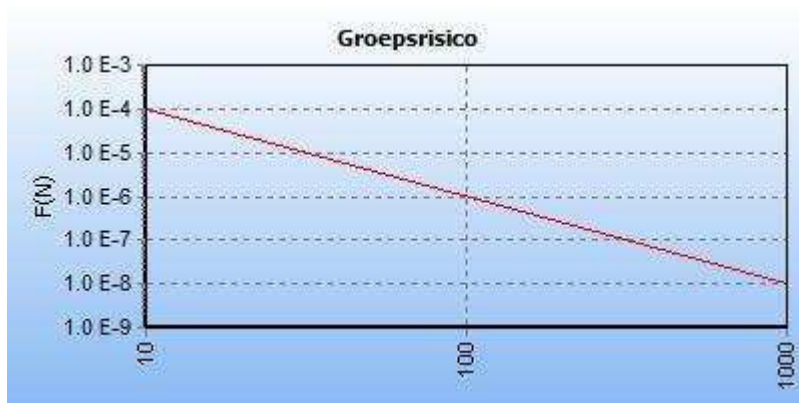
5.5 Figuur 5.5 FN curve voor A-655 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 610.00



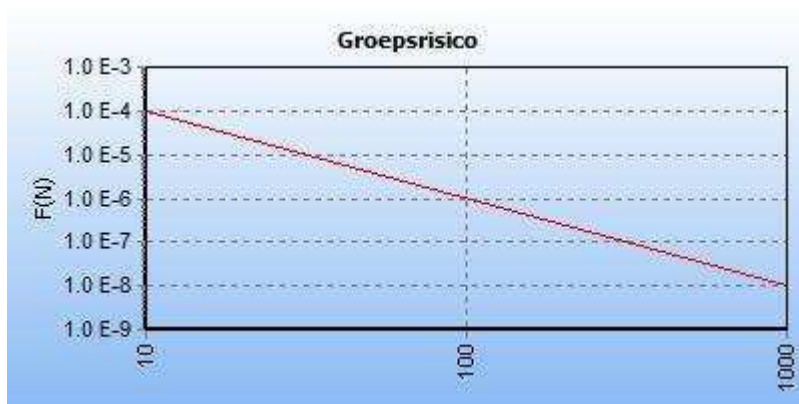
5.6 Figuur 5.6 FN curve voor N-551-01 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00



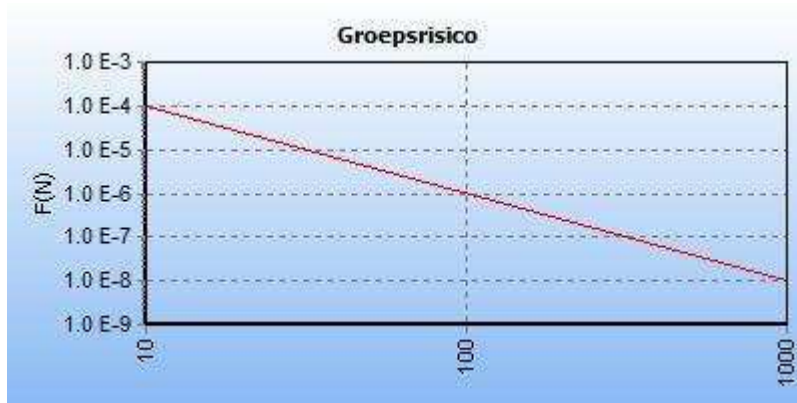
5.7 Figuur 5.7 FN curve voor N-551-02 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00



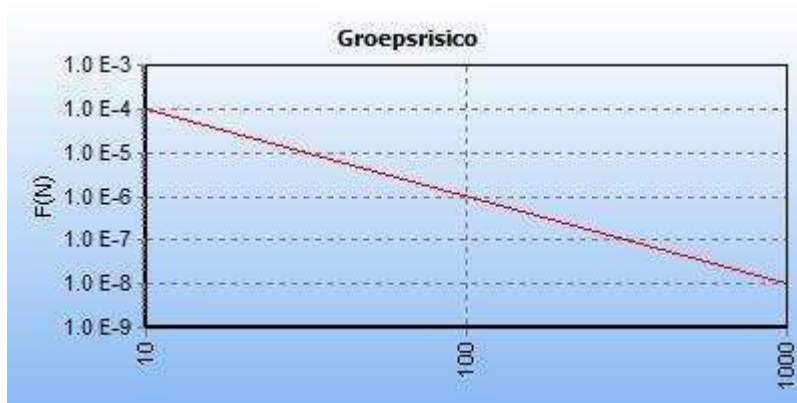
5.8 Figuur 5.8 FN curve voor N-551-03 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 1000.00



5.9 Figuur 5.9 FN curve voor N-551-07 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 30.00



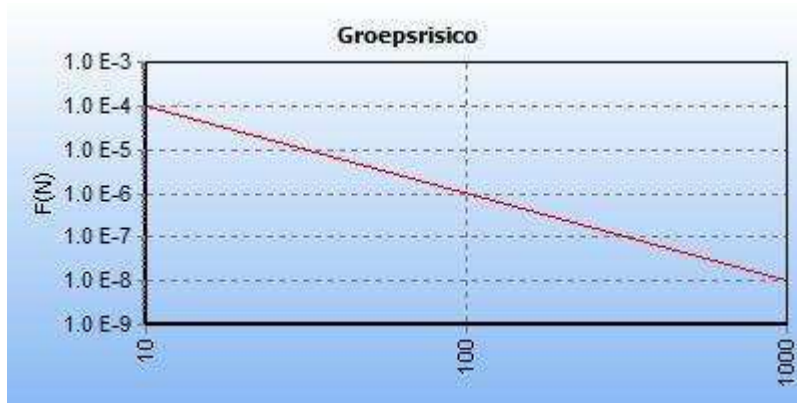
5.10 Figuur 5.10 FN curve voor N-551-20 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 16940.00 en stationing 17940.00



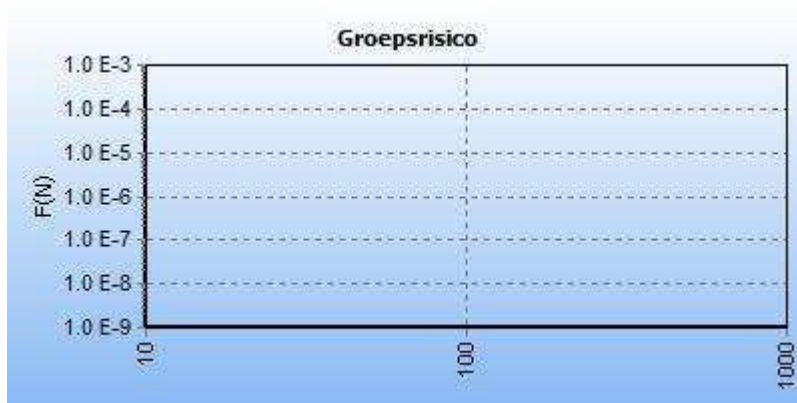
5.11 Figuur 5.11 FN curve voor N-556-01 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00



5.12 Figuur 5.12 FN curve voor N-556-60 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 21310.00 en stationing 21740.00



5.13 Figuur 5.13 FN curve voor N-556-77 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00



5.14 Figuur 5.14 FN curve voor N-556-78 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00



5.15 Figuur 5.15 FN curve voor N-557-28 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00



5.16 Figuur 5.16 FN curve voor N-557-30-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00



5.17 Figuur 5.17 FN curve voor N-557-30-deel-2 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00



6 Conclusies

Uit de berekening kan worden geconcludeerd dat op een aantal plaatsen langs de hoge druk aardgasleiding een plaatsgebonden risicocontour wordt gemeten die buiten de leiding valt. Binnen deze plaatsgebonden risico contour ligt voor dit deel van de gemeente (Wijhe) geen beperkt kwetsbaar object en/of kwetsbaar object.

Daarnaast blijkt uit de berekening dat nergens langs de hogedrukaardgasleiding een groepsrisico wordt berekend. Dit wil niet zeggen dat er geen groepsrisico is maar dat de kans op meer dan 10 slachtoffers kleiner is dan 1 op de miljard. Er vindt dan ook geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico plaats.

Uit bovenstaande blijkt dat er nog ontwikkelingsmogelijkheden langs de hoge druk aardgasleidingen zijn. Wel dient hierbij rekening te worden gehouden met de plaatsgebonden risicocontouren welke buiten de leiding vallen. Binnen deze contouren zijn wettelijk gezien geen kwetsbare objecten toegestaan en nieuwe beperkt kwetsbare objecten onder strikte voorwaarden.

7 Referenties

- [1] Handleiding Risicoberekeningen Bevb. Versie 1.0. 20 december 2010.
- [2] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Brief 390/06 CEV Lah/pbz-1191. 6 november 2006.
- [3] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Ministerie van VROM. Brief 2006.334302. 7 december 2006.
- [4] Laheij GMH, Vliet AAC van, Kooi ES. Achtergronden bij de vervanging van zoneringafstanden hogedruk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. RIVM-rapport 620121001/2008. 2008.
- [5] M. Gielisse, M.T. Dröge, G.R. Kuik. Risicoanalyse aardgastransportleidingen. N.V. Nederlandse Gasunie. DEI 2008.R.0939. 2008.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

de beheersverordening Beheersverordening Noorder Koeslag met identificatienummer NL.IMRO.1773.BV2017004018-0301 van de gemeente Olst-Wijhe;

1.2 beheersverordening

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Toepassing ander bestemmingsplan

2.1 Toepassing

Op de onderhavige beheersverordening 'Beheersverordening Noorder Koeslag' zijn: de voorschriften/regels en bijbehorende plankaat(en)/verbeelding(en) van de hierna aangegeven bestemmingsplannen, alsmede de verleende vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

<i>Bestemmingsplan van toepassing</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Goedgekeurd</i>
'Bestemmingsplan Noorder Koeslag'	2 juli 2007	18 december 2007
'Bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels'	7 augustus 2009	-
'Bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaat 2011'	2 april 2012	-

* Van deze bestemmingsplannen zijn de voorschriften en plankaaften voor zover beschikbaar als Bijlagen bij de regels opgenomen.

2.2 Uitzondering wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsregels vigerende bestemmingsplannen

Van de regels van de bestemmingsplannen als opgenomen in de tabel in lid 2.1 zijn de wijzigingsbevoegdheden en de uitwerkingsregels uitgesloten.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

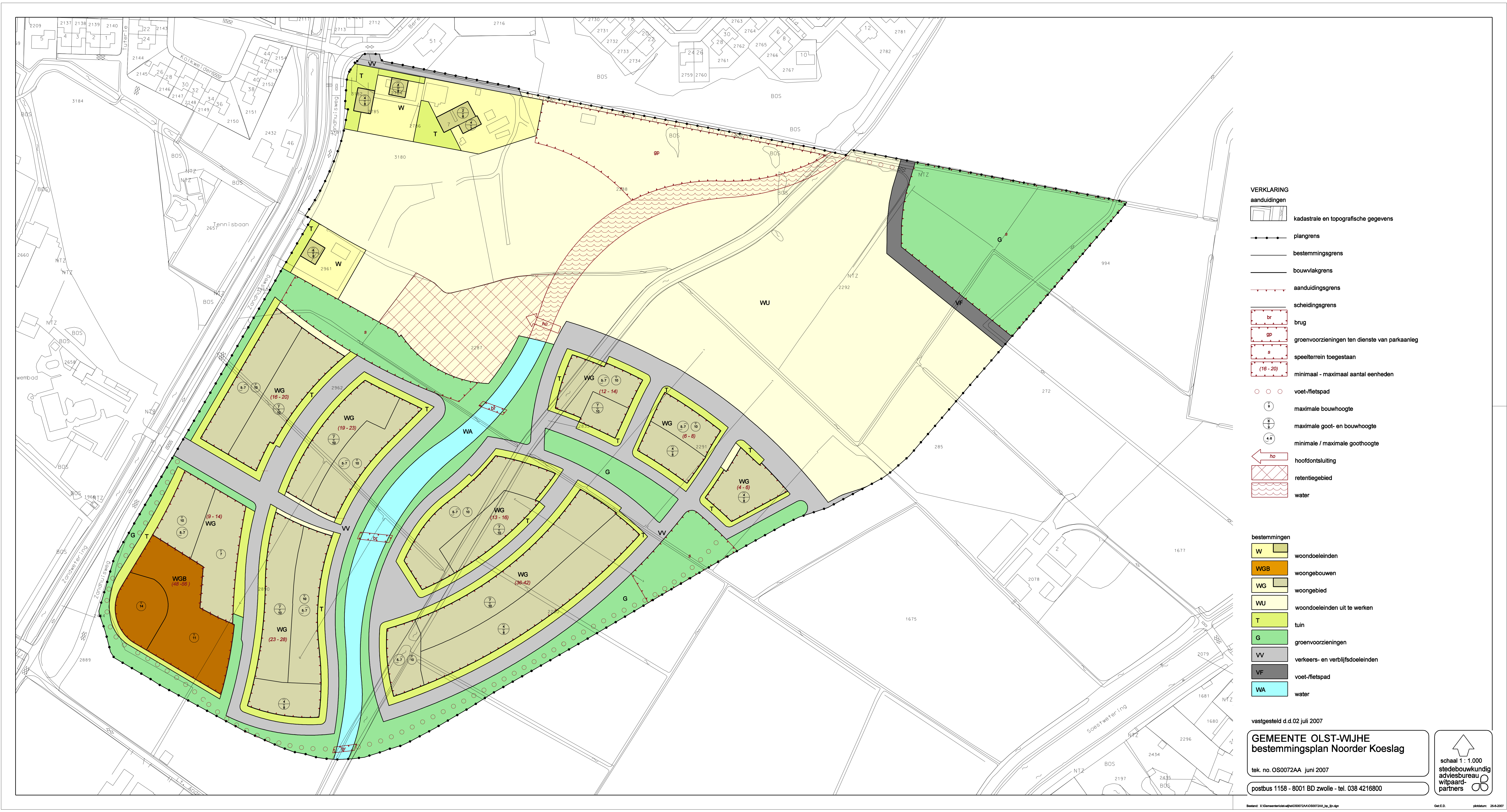
Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening Beheersverordening Noorder Koeslag.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bestemmingsplan Noorder Koeslag: planverbeelding



VERKLARING

aanduidingen

- kadastrale en topografische gegevens
- plangrens
- bestemmingsgrens
- bouwvlakgrens
- aanduidingsgrens
- scheidingsgrens
- brug
- groenvoorzieningen ten dienste van parkeanleg
- speelsterrein toegestaan
- minimaal - maximaal aantal eenheden
- voet-/fietspad
- maximale bouwhoogte
- maximale goot- en bouwhoogte
- minimale / maximale goothoogte
- hoofdontsluiting
- retentiegebied
- water

bestemmingen

- W woondoeleinden
- WGB woongebouwen
- WG woongebied
- WU woondoeleinden uit te werken
- T tuin
- G groenvoorzieningen
- VV verkeers- en verblijfsdoeleinden
- VF voet-/fietspad
- WA water

vastgesteld d.d. 02 juli 2007

GEMEENTE OLST-WIJHE
bestemmingsplan Noord Koeslag

tek. no. OS0072AA juni 2007

postbus 1158 - 8001 BD zwolle - tel. 038 4216800

↑
schaal 1 : 1.000
stedebouwkundig
adviesbureau
witpaard-
partners

Bijlage 2 Bestemmingsplan Noorder Koeslag: planregels

Voorschriften

juni 2007

Inhoudsopgave voorschriften

Paragraaf I.	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Paragraaf II.	Bestemmingsbepalingen	6
Artikel 3	Beschrijving in hoofdlijnen	6
Artikel 4	Woondoeleinden	7
Artikel 5	Woongebouwen	9
Artikel 6	Woongebied	10
Artikel 7	Woondoeleinden uit te werken	13
Artikel 8	Tuin	15
Artikel 9	Groenvoorzieningen	16
Artikel 10	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	17
Artikel 11	Voet-/fietspad	18
Artikel 12	Water	19
Paragraaf III.	Overige bepalingen	20
Artikel 13	Anti-dubbeltelbepaling	20
Artikel 14	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	21
Artikel 15	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	22
Artikel 16	Gebruiksbeepalingen	24
Artikel 17	Algemene procedurebepalingen	26
Artikel 18	Overgangsbepalingen	27
Artikel 19	Strafbepaling	28
Artikel 20	Titel	29

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. *het plan*:
het bestemmingsplan **Noorder Koeslag** van de gemeente Olst-Wijhe;
2. *de plankaart*:
de plankaart van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, tek.no. **OS0072AA**;
3. *aanbouw*:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
4. *aan huis verbonden beroep/bedrijf*:
een dienstverlenend beroep/bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. *ander-bouwwerk*:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
6. *ander-werk*:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
7. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
8. *bebouwingspercentage*:
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
9. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
10. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

-
11. *bijgebouw*:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
 12. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
 13. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
 14. *bouwperceelgrens*:
een grens van een bouwperceel;
 15. *bouwvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
 16. *bouwvlakgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
 17. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 18. *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
 19. *detailhandel*:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 20. *dienstverlening*:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
 21. *eerste verdieping*:
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

-
22. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
23. *halfvrijstaande woning*:
een woning van het type twee aaneengebouwd;
24. *hoofdgebouw*:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
25. *maatschappelijke voorzieningen*:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
26. *peil*:
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de gemiddelde hoogte van het natuurlijke terrein ter plaatse van het bouwwerk;
27. *prostitutie*:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
28. *seksinrichting*:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
29. *scheidingsgrens*:
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen lijn, die binnen een bestemming een scheiding aangeeft tussen gronden waarop een opgenomen hoogte aanduiding wel respectievelijk niet van toepassing is;

-
30. *uitbouw*:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
31. *voorgevel*:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
32. *woning*:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
33. *woongebouw*:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
34. *woonhuis*:
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, of de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e de (bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een anderbouwwerk, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

3.1 Status

De beschrijving in hoofdlijnen dient als referentiekader voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied. Bij de verwezenlijking en de uitwerking van de aan de gronden toegekende doeleinden zal hetgeen hierna in hoofdlijnen is beschreven als toetsingscriterium dienen. De beschrijving in hoofdlijnen is voorts bedoeld als afwegingskader bij de beoordeling van verzoeken om vrijstelling en voor het stellen van nadere eisen.

3.2 Uitvoering en fasering

- a Doelstelling is de realisering van een woonwijk met een woningdichtheid die past bij de schaal van het dorp Wijhe. Het aantal woningen binnen de bestemming **woondoeleinden uit te werken** varieert van gemiddeld 15 tot 25 woningen per hectare, na aftrek van de oppervlakte voor de maatschappelijke voorzieningen. Het aantal binnen de bestemming **woongebied** te realiseren woningen bedraagt minimaal 138 en maximaal 171 en binnen de bestemming **woongebouwen** minimaal 48 en maximaal 56;
- b voor ontwikkelingen in het plangebied worden twee fasen onderscheiden. De eerste fase betreft de benutting van de gronden met de bestemming **woongebied** en **woongebouwen** en de tweede fase betreft de gronden met de op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit te werken bestemming **woondoeleinden uit te werken**. De tweede fase wordt uitgewerkt in 2011 of wanneer 75% van het gezamenlijk minimum aantal te bouwen woningen in de eerste fase is gerealiseerd;
- c voor de **onder b** genoemde planfasen geldt dat minimaal 40% van de woningen gerealiseerd dient te worden in het sociale segment (sociale huur en betaalbare koop volgens de definities uit de Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015). Hiervan kan alleen worden afgeweken in het geval gedurende de plantijd nieuw gemeentelijk woonbeleid wordt vastgesteld op basis van herijkt woningmarktonderzoek en dit nieuwe beleid aanleiding geeft tot een andere verdeling;
- d voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin richtlijnen voor de na te streven beeldkwaliteit van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte;
- e binnen het plangebied geldt een reservering voor 'groen en water' van 15 tot 20% van het gebied. Van het voor wonen bestemde gebied wordt 3% gereserveerd voor het realiseren van speelvoorzieningen;
- f er dient te worden gestreefd naar een zo zorgvuldig mogelijke afstemming van te bouwen woningsoorten op de behoefte;
- g voor parkeren geldt per woning de norm van 1,7 voor (half)vrijstaande woningen en van 1,5 voor rijenwoningen en appartementen;
- h de woningen dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Artikel 4 Woondoeleinden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woondoeleinden** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in het bestaande aantal woonhuizen, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **woondoeleinden** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

4.2.1 voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende bepalingen gelden:

- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- c de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
- e de goothoogte en/of de bouwhoogte mogen/mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte;
- f de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- g in afwijking van het bepaalde **onder c tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

4.2.2 voor **aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m²; en met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1 de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 - 2 in afwijking van het bepaalde **onder 1** mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - 3 bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;

-
- d de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - g in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

- 4.2.3** voor het bouwen van **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:
- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
 - b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

4.3 Vrijstelling

- 4.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
- a het bepaalde in **4.2.1 onder c** en toestaan dat afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 0 m bedraagt;
 - b het bepaalde in **4.2.1 onder e en/of f** en toestaan dat een hoofdgebouw (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak.

- 4.3.2** De in **4.3.1** genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b de woonsituatie;
 - c de verkeersveiligheid;
 - d de fysieke en externe veiligheid;
 - e de sociale veiligheid;
 - f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- 4.3.3** Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

4.4 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 5 Woongebouwen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woongebouwen** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woongebouwen tot het met **minimaal - maximaal aantal eenheden**, op de plankaart aangeduide aantal woningen, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, alsmede tot een bebouwde oppervlakte van niet meer dan 300 m² voor maatschappelijke voorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **woongebouwen** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

5.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;

5.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

5.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woongebied** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen tot het op de plankaart met **minimaal - maximaal aantal eenheden** aangeduide aantal, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

6.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **woongebied** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- 6.2.1** voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende bepalingen gelden:
- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of anderszins aaneen worden gebouwd;
 - c de voorgevel dient in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens te worden gebouwd;
 - d de afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - e de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
 - f de goothoogte en/of de bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart moet in acht worden genomen, waarbij de minimale goothoogte alleen van toepassing is voor de naar de weg gekeerde gevel;
 - g de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt voor gronden ter plaatse van uitsluitend de aanduiding **maximale bouwhoogte** 7m;
- 6.2.2** voor **aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen** de volgende bepalingen gelden:
- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - b de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - c de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan:
 - 70 m² bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis;
 - 50 m² bij een anderszins aaneengebouwd woonhuis;met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1 de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;

-
- 2 in afwijking van het bepaalde **onder 1** mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - d de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;

- 6.2.3** voor het bouwen van **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:
- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
 - b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de fysieke en externe veiligheid;
- e de sociale veiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Vrijstelling

6.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in **6.2.1 onder c** en bij bijzondere woonvormen toestaan dat de voorgevel achter de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens wordt gebouwd;
- a het bepaalde in **6.2.1 onder d** en toestaan dat afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 0 m bedraagt;
- b het bepaalde in **6.2.1 onder f en/of g** en toestaan dat een hoofdgebouw (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak.

6.4.2 De in **6.4.1** genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de fysieke en externe veiligheid;
- e de sociale veiligheid;

f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

6.5 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 7 Woondoeleinden uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woondoeleinden uit te werken** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen en woongebouwen, maatschappelijke voorzieningen, woonstraten, paden, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speel- en parkeervoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven en terreinen, alsmede ter plaatse van de aanduiding **retentiegebied**, voor de tijdelijke berging van water.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Zolang en voorzover de in **7.3** bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft, mogen de gronden niet worden bebouwd.

7.2.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **7.2.1** mits:

- a het bouwplan in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde uitwerking;
- b 75% van het minimaal aantal binnen de bestemmingen **woongebouwen** en **woongebied** te bouwen woningen is gerealiseerd;
- c belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken, waarbij het bepaalde in **17.1.1 onder a tot en met d** van overeenkomstige toepassing is.

7.3 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in **7.1** omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels.

7.3.1 Voor de uitwerking gelden de volgende bepalingen:

- a tot de uitwerking wordt eerst overgegaan in 2011 of nadat 75% van het gezamenlijk minimum aantal binnen de bestemmingen **woongebouwen** en **woongebied** te bouwen woningen is gerealiseerd;
- b indien de gronden zijn aangeduid met **groenvoorzieningen ten dienste van parkaanleg**, dienen aldaar groenvoorzieningen ten dienste van parkaanleg te worden gerealiseerd;
- c indien de gronden zijn aangeduid met **hoofdontsluiting** dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een hoofdontsluiting te worden gerealiseerd;
- d indien de gronden zijn aangeduid met **voet-/fietspad** dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een voet-/fietspad te worden gerealiseerd;
- e indien de gronden zijn aangeduid met **water** dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 20 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een watergang te worden gerealiseerd met daarbij behorende bruggen, dammen en/of duikers;

-
- f bebouwing voor geluidgevoelige functies dient - in geval van een zonering als bedoeld in de Wet geluidhinder zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen dan wel een verkregen hogere grenswaarde;
 - g voor maatschappelijke voorzieningen geldt een ruimtebeslag van niet meer dan 3.700 m²;
 - h bij de uitwerking zijn - voor zo ver toepasbaar - de in dit plan opgenomen bestemmingsbepalingen van toepassing;
 - i burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

7.3.2 Voor **woonhuizen en woongebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a er dienen gemiddeld niet minder dan 15 en niet meer dan 25 woningen per hectare te worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van woonhuizen en woongebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

7.3.3 Voor **hoofdgebouwen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

7.3.4 Op de uitwerking is de in **17.1.1** opgenomen procedure van toepassing.

7.4 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **tuin** aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **tuin** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouw-hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

8.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 9 Groenvoorzieningen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **groenvoorzieningen** aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, in- en uitritten, speel- en parkeervoorzieningen, kunstobjecten en voorzieningen van de waterhuishouding, alsmede indien de gronden zijn aangeduid met:

- a **brug**, voor een brug;
- b **speelterrein toegestaan**, voor een speelvoorziening voor de buurt;
- c **voet-/fietspad**, voor een voet-/fietspad van structurele betekenis ter plaatse dan wel op een afstand van ten hoogste 10 meter gemeten ter weerszijden van de aangeduide gronden;

met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

9.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **groenvoorzieningen** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen, met uitzondering van:

- speelvoorzieningen op de met **speelterrein toegestaan** aangeduide gronden, waarvoor een bouwhoogte geldt van niet meer dan 6 m;
- lantaarnpalen of lichtmasten, waarvoor een bouwhoogte geldt van niet meer dan 6,50 m.

9.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 10 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **verkeers- en verblijfsdoeleinden** aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en paden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en kunstobjecten, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

10.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **verkeers- en verblijfsdoeleinden** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte van andere-bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 8 m mag bedragen.

10.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 11 Voet-/fietspad

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **voet-/fietspad** aangewezen gronden zijn bestemd voor voet- en fietspaden van infrastructurele betekenis, verbindingspaden voor langzaam verkeer, water, groenvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

11.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **voet-/fietspad** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen, met uitzondering van lantaarnpalen of lichtmasten, waarvoor een bouwhoogte geldt van niet meer dan 6,50 m.

11.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **water** aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen met daarbijbehorende andere-bouwwerken, waaronder begrepen bruggen, dammen en/of duikers, alsmede indien de gronden zijn aangeduid met **brug**, voor een voor de wijkontsluiting van belangzijnde brug., met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

12.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **water** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

12.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal op basis van deze voorschriften in aanmerking werd of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om bouwvergunning buiten beschouwing.

Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 15 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
- 1 de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - 2 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - 3 de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 - 4 de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
 - 5 de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
 - 6 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
 - 7 het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
 - 8 het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - de oppervlakte per vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 - de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- b De **onder a** bedoelde vrijstelling wordt slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de fysieke en externe veiligheid;

-
- de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.1.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 16 Gebruiksbepalingen

- a Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
- b Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - 2 vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - 3 gebouwen met een woonbestemming voor doeleinden van detailhandel of nijverheid en/of een gebruik van een aanhuis verbonden beroep/bedrijf.
- c Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, het innemen van standplaats, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend.
- d De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is binnen de bestemming **woondoeleinden, woongebouwen** en **woongebied** toegestaan in gevallen waarbij:
 - het gedeeltelijk gebruik van de woning niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
 - de uitoefening van het aan huis verbonden beroep in de op het perceel aanwezige bijgebouwen niet leidt tot aantasting van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
 - vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden beroep niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
 - de activiteit die het aan huis verbonden beroep behelst niet vergunningplichtig is inzake de Wet Milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.
- e Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **b onder 3** ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf waarbij:
 - het gedeeltelijk gebruik van de woning niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
 - bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen op het perceel niet tot aantasting leidt van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² aan bedrijfsruimte in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;

-
- vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden bedrijf niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
 - de activiteit die het aan huis verbonden bedrijf behelst niet vergunningplichtig is inzake de Wet Milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.
- f Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde **onder a** en het bepaalde in **18.2.3**, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- g Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 17 Algemene procedurebepalingen

- 17.1.1** Op de voorbereiding van de uitwerking is de volgende procedure van toepassing:
- a een ontwerpbesluit ligt met bijhorende stukken gedurende zes weken ter inzage;
 - b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
 - c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
 - d burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede;
 - e het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden tenzij Gedeputeerde Staten in het besluit tot goedkeuring van dit bestemmingsplan hebben omschreven dat het besluit hunnerzijds geen goedkeuring behoeft en niet van zienswijzen is gebleken;
 - f burgemeester en wethouders geven kennis van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht.
- 17.1.2** Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de volgende procedure van toepassing:
- a een aanvraag om vrijstelling en/of een ontwerpbesluit ligt met bijhorende stukken gedurende twee weken ter inzage;
 - b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
 - c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
 - d burgemeester en wethouders beslissen (met redenen omkleed) binnen vier weken na afloop van de terinzagelegging en delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mee.

Artikel 18 Overgangsbepalingen

18.1 Bouwwerken

18.1.1 Bouwwerken, die op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerpplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

18.1.2 Het bepaalde in **18.1.1** is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Gebruik

18.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en dat strijdig is met het plan mag worden voortgezet.

18.2.2 Het bepaalde in **18.2.1** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2.3 Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te wijzigen, tenzij de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 19 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de **artikelen 16 onder a en 18.2.3** is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN NOORDER KOESLAG"

juni 2007.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Olst-Wijhe in de vergadering van
2 juli 2007

, Voorzitter

, Griffier

Bijlage 3 Bestemmingsplan Noorder Koeslag, Partiele herziening: planregels

Gemeente Olst-Wijhe

bestemmingsplan
Noorder Koeslag
partiële herziening regels

Olst-Wijhe, 7 augustus 2009

Planidentificatienummer: NL.IMRO.1773.BP2009004002-0301

Toelichting

augustus 2009

Inhoudsopgave toelichting

1. Inleiding
 - 1.1. Aanleiding voor deze planherziening
 - 1.2. Gebruikte terminologie WRO en Wro
 - 1.3. De bij het plan behorende stukken
2. Beleidskader
 - 2.1. Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag
 - 2.2. Bouwregels actuele bestemmingsplannen Olst en Wijhe
 - 2.3. Besluit ruimtelijke ordening
3. Het plan
 - 3.1. Algemeen
 - 3.2. Planopzet
 - 3.3. Uitvoerbaarheid
4. Inspraak, overleg en ontwerpplan
 - 4.1. Inspraak
 - 4.2. Overleg
 - 4.3. Terinzagelegging ontwerpplan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze planherziening

De raad van de gemeente Olst-wijhe heeft op 2 juli 2007 het bestemmingsplan Noorder Koeslag vastgesteld voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ten zuidoosten van het dorp Wijhe. Gelijktijdig heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag vastgesteld welk plan voor het plangebied Noorder Koeslag in de plaats treedt van de welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Daar waar mogelijk zijn welstandscriteria uit het Beeldkwaliteitsplan juridisch 'doorvertaald' in de bestemmingsplanvoorschriften. Het Beeldkwaliteitsplan geeft bijvoorbeeld aan dat voor bepaalde zones in het plangebied een lage goothoogte gewenst is. Dit is verwerkt in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan in combinatie met een aanduiding op de plankaart.

Bij de toetsing van bouwvergunningaanvragen aan het plan is in de praktijk geconstateerd dat bij de beoogde 'doorvertaling' van welstandscriteria in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan een ommissie is geslopen als gevolg van een foutieve formulering. Het was de intentie dat de in het Beeldkwaliteitsplan voorgeschreven lage goothoogtes in ieder geval van toepassing zouden zijn voor de naar de weg gekeerde gevels en dat hiervan voor uit het zicht liggende (achter-)gevels ontheffing verleend kon worden in gevallen waarin dit geen afbreuk doet aan de gewenste beeldkwaliteit. De vigerende voorschriften bieden deze ruimte niet. Met deze herziening van de voorschriften wordt deze ommissie gerepareerd.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen op 16 februari 2009 het bestemmingsplan Olst en het bestemmingsplan Wijhe vastgesteld. Het bestemmingplan Wijhe omvat grofweg het hele grondgebied van het dorp Wijhe met uitzondering van het plangebied Noorder Koeslag. Noorder Koeslag is in deze actualisatie niet meegenomen omdat voor dit gebied recentelijk een bestemmingsplan was vastgesteld. In de bestemmingsplannen Olst en Wijhe is het actuele beleid van de gemeente aangaande woningbouw in de bebouwde kom verwerkt. Een van de wijzigingen ten opzichte van oudere bestemmingsplannen (waaronder Noorder Koeslag) is, dat het wordt toegestaan dat aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of carports zonder kap tot aan de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd en indien voorzien van een kap tot 2 meter vanaf de voorgevelrooilijn. Met deze herziening van de voorschriften gaat dit nieuwe gemeentelijk beleid ook gelden voor woningbouw in Noorder Koeslag.

Om uitvoering te geven aan paragraaf 3.2 (Standaardregels in bestemmingsplannen) van het Besluit ruimtelijke ordening dat op 1 juli 2008 in werking is getreden, worden artikel 13 (anti-dubbeltelbepaling) en artikel 18 (overgangsbepalingen) van het bestemmingsplan Noorder Koeslag eveneens herzien. De bepalingen uit deze artikelen zijn geheel vervangen door de standaardregels die de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening dwingend voorschrijven.

1.2 Gebruikte terminologie WRO en Wro

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van een bestemmingsplan dat is vastgesteld in de tijd dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog van kracht was. In het

moederplan worden de termen 'voorschriften' en 'vrijstelling(-en)' gehanteerd daar waar de vigerende Wet ruimtelijke ordening voor dezelfde begrippen respectievelijk de termen 'regels' en 'ontheffing(-en)' voorschrijft. In dit plan worden soms de 'oude' termen nog gebruikt in gevallen waar direct verwezen wordt naar het moederplan.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Noorder Koeslag, partiële herziening regels" bestaat uit planregels waarin bepalingen zijn opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van een beknopte toelichting waarin het aan het plan ten grondslag liggende beleid is opgenomen.

De vigerende plankaart van het moederplan (bestemmingsplan Noorder Koeslag, tek.no. OS0072AA juni 2007, vastgesteld door de raad op 2 juli 2007) wordt niet herzien en is derhalve onlosmakelijk onderdeel van deze partiële herziening.

2. Beleidskader

2.1 Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag

Gelijktijdig met het bestemmingsplan Noorder Koeslag heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag vastgesteld welk plan voor het plangebied Noorder Koeslag in de plaats treedt van de welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Met deze herziening wordt beoogd de intenties en daaraan gekoppelde criteria van het beeldkwaliteitsplan op correcte wijze 'door te vertalen' in de bouwregels van het bestemmingsplan.

2.2 Bouwregels actuele bestemmingsplannen Olst en Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft met de vaststelling van de bestemmingsplannen Olst en Wijhe op 16 februari 2009 nieuw beleid vastgesteld aangaande de bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of carports bij woningen in de bebouwde kom van de gemeente. Na deze herziening is dit nieuwe beleid ook van toepassing in het plangebied Noorder Koeslag.

3.3 Besluit ruimtelijke ordening

Om uitvoering te geven aan paragraaf 3.2 (Standaardregels in bestemmingsplannen) van het Besluit ruimtelijke ordening dat op 1 juli 2008 in werking is getreden, worden artikel 13 (anti-dubbeltelbepaling) en artikel 18 (overgangsbepalingen) van het bestemmingsplan Noorder Koeslag eveneens herzien. De bepalingen uit deze artikelen zijn geheel vervangen door de standaardregels die de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening dwingend voorschrijven.

3. Het plan

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische planopzet (wat wordt in dit bestemmingsplan geregeld) en de uitvoerbaarheid.

3.2 Planopzet

De vigerende voorschriften (regels) van het bestemmingsplan Noorder Koeslag worden op enkele onderdelen gewijzigd en/of aangevuld. In artikel 1 van de regels is aangegeven welke artikelen van het geldende bestemmingsplan Noorder Koeslag worden gewijzigd en/of aangevuld. De tot deze herziening vigerende voorschriften (regels) zijn als bijlage bij de regels opgenomen. De vigerende plankaart van het moederplan (bestemmingsplan Noorder Koeslag, tek.no. OS0072AA juni 2007, vastgesteld door de raad op 2 juli 2007) wordt niet herzien en is derhalve ook van toepassing op deze partiële herziening.

3.3 Uitvoerbaarheid

Deze herziening regelt slechts de verruiming van enkele regels van het bestemmingsplan Noorder Koeslag. Buiten het opstellen en in procedure brengen van deze herziening zijn er voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

4. Inspraak, overleg en ontwerpplan

4.1 Inspraak

Omdat het hier gaat om een ondergeschikte herziening van een eerder door de raad vastgesteld plan heeft overeenkomstig artikel 2 van de gemeentelijk inspraakverordening geen inspraak plaatsgevonden.

4.2 Overleg

Omdat het hier gaat om een planherziening waarover geen vooroverleg nodig is op grond van lijst A (categorieën voorontwerpbestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is) behorende bij de brief van de provincie Overijssel d.d. 22 april 2008 inzake de nieuwe werkwijze voor het begeleiden van bestemmingsplannen en projectbesluiten onder de nieuwe Wro, en omdat door deze herziening geen andere overheden en/of andere bij de ruimtelijke ordening betrokken instanties en/of organisaties in hun belang getroffen worden, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

4.3 Terinzagelegging ontwerpplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan is overeenkomstig de regels uit de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 juni 2009 zes weken ter inzage gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen tegen het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Ook ambthalfve zijn er geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerpplan.

Regels

mei 2009

Inhoudsopgave regels

- Artikel 1. Noorder Koeslag
- Artikel 2. Titel

Bijlage bij de regels: Toepasselijke voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag

Artikel 1. Noorder Koeslag

De voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag van de gemeente Olst-Wijhe, vastgesteld bij raadsbesluit van 2 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 december 2007 worden als volgt herzien.

A. (afstand aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports tot de voorgevel - Woondoeleinden)

In artikel 4 (Woondoeleinden) onder 4.2.2 luidt de eerste zin na herziening als volgt:

voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports de volgende bepalingen gelden:

In artikel 4 (Woondoeleinden) onder 4.2.2 luidt onderdeel a na herziening als volgt:

de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag 0 m bedragen en –indien voorzien van een kap- niet minder dan 2 m;

B. (afstand aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports tot de voorgevel - Woongebied)

In artikel 6 (Woongebied) onder 6.2.2 luidt de eerste zin na herziening als volgt:

voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports de volgende bepalingen gelden:

In artikel 6 (Woongebied) onder 6.2.2 luidt onderdeel a na herziening als volgt:

de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag 0 m bedragen en –indien voorzien van een kap- niet minder dan 2 m;

C. (goothoogte - Woongebied)

In artikel 6 (Woongebied) onder 6.2.1 luidt onderdeel f na herziening als volgt:

de goothoogte en/of bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart moet in acht worden genomen;

D. (ontheffing/vrijstelling - Woongebied)

Artikel 6 (Woongebied) onder 6.4.1 luidt na herziening als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van:

- a. *het bepaalde in 6.2.1 onder c en bij bijzondere woonvormen toestaan dat de voorgevel achter de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens wordt gebouwd;*
- b. *het bepaalde in 6.2.1 onder d en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 0 m bedraagt;*
- c. *het bepaalde in 6.2.1 onder f en g en een andere goothoogte toestaan voor de achtergevel van een hoofdgebouw in casu woonhuis dan aangeduid op de plankaart tot maximaal 7 m en zonodig in samenhang hiermee een afwijkende dakhelling toestaan;*
- d. *het bepaalde in 6.2.1 onder f en g en toestaan dat een hoofdgebouw in casu woonhuis (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak.*

E. (anti-dubbeltelbepaling)

Artikel 13 (Anti-dubbeltelbepaling) luidt na herziening als volgt:

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

F. (overgangsbepalingen)

Artikel 18 (Overgangsbepalingen) luidt na herziening als volgt:

18.1 Bouwwerken

18.1.1 *Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,*

- a *gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
- b *na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*

18.1.2 *Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder 18.1.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 18.1.1 met maximaal 10%.*

18.1.3 *Het gestelde onder 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dit plan.*

18.2 Gebruik

18.2.1 *Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*

18.2.2 *Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 18.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*

18.2.3 *Indien het gebruik, bedoeld onder 18.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*

18.2.4 *Het gestelde onder 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

Artikel 2. Titel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

“REGELS BESTEMMINGSPLAN NOORDER KOESLAG, PARTIËLE HERZIENING REGELS”

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 7 september 2009.

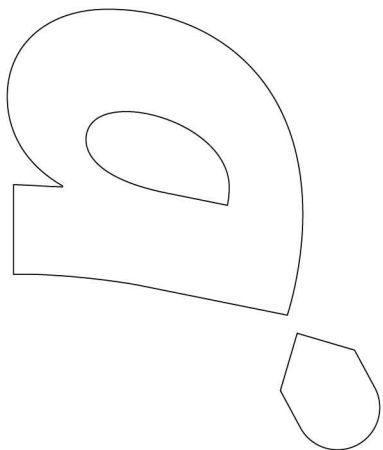
....., Voorzitter

....., Griffier

Bijlage bij de regels

Toepasselijke voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag

Bijlage 4 Bestemmingsplan Noorder Koeslag, Partiele herziening plankaart 2011: toelichting en regels



Gemeente / Olst-Wijhe

Bestemmingsplan / Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011

Gemeente / Olst-Wijhe

Bestemmingsplan / Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011

procedure	datum
voorontwerp	-
ontwerp	
vastgesteld	
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

opdrachtgever	Gemeente Olst-Wijhe
opdrachtnemer	Amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	Ontwerp
projectnummer	90-104h
plan-idn	NL.IMRO.1773.BP2011004010-0201
datum	19 december 2011

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor deze planherziening	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplan	6
1.4	Gebruikte terminologie WRO en Wro	6
1.5	De bij het plan behorende stukken	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
2.1	Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag	7
2.2	Bouwregels actuele bestemmingsplannen Olst en Wijhe	7
2.3	Besluit ruimtelijke ordening	8
Hoofdstuk 3	Het plan	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Planopzet	9
3.3	Uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 4	Inspraak, overleg en ontwerpplan	11
4.1	Inspraak	11
4.2	Overleg	11
4.3	Terinzagelegging ontwerpplan	11

Regels

Artikel 1	Begripsbepalingen	15
Artikel 2	Toepasselijkheid voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag	15
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 4	Overgangsrecht	15
4.1	Bouwwerken	15
4.2	Gebruik	16
Artikel 5	Slotregel	16

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze planherziening

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft op 2 juli 2007 het bestemmingsplan Noorder Koeslag vastgesteld voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ten zuidoosten van het dorp Wijhe. Om de bouwmogelijkheden binnen deze woonwijk te vergroten, is besloten om de goot- en nokhoogte voor een aantal woonvelden aan te passen. Dit betekent dat zowel de bestemmingsplankaart (aanduidingen), als een deel van de (relevante) voorschriften moeten worden herzien.

1.2 Ligging plangebied

De woonwijk Noorder Koeslag is ongeveer 18 hectare groot en ligt aan de zuidzijde van de kern Wijhe, even ten oosten van de Zandhuisweg. Ten noorden van de woonwijk ligt de woonwijk Krijtenberg. Het plangebied van onderhavige herziening betreft een deel van de woonwijk Noorder Koeslag.



Afbeelding - Ligging plangebied

De wijzigingen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte hebben slechts betrekking op de (zuidelijke) helft van de aangegeven plangebieden. Voor die delen van het plangebied wordt een minimale goothoogte van 5 m en een maximale goothoogte van 7 m opgenomen. Voor de bouwhoogte wordt een maximum van 10 m opgenomen.

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan 'Noorder Koeslag', dat op 2 juli 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de plangebieden de bestemming 'Woongebied'. Gronden die zijn aangewezen als 'Woongebied' zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Voor het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' heeft in het verleden een partiële herziening van de regels plaatsgevonden. (Bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels', vastgesteld door de raad op 7 september 2009). Hiermee zijn enkele maten in de voorschriften van het moederplan herzien.

1.4 Gebruikte terminologie WRO en Wro

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van een bestemmingsplan dat is vastgesteld in de tijd dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog van kracht was. In het moederplan worden de termen 'voorschriften', 'plankaart' en 'vrijstelling(-en)' gehanteerd daar waar de vigerende Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor dezelfde begrippen respectievelijk de termen 'regels', 'verbeelding' en 'afwijking(-en)' voorschrijft. In dit plan worden soms de 'oude' termen nog gebruikt in gevallen waar direct verwezen wordt naar het moederplan.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening plankkaart 2011' bestaat uit een verbeelding (plankaart) waarop bestemmingen en maatvoeringsvlakken zijn opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van een beknopte toelichting waarin het aan het plan ten grondslag liggende beleid is opgenomen.

Voor het plan is tevens een set regels opgesteld, waarin de toepasselijkheid van de voorschriften van bestemmingsplan Noorder Koeslag (inclusief de partiële herziening van de regels) wordt geregeld.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag

In aanvulling op het bestemmingsplan Noorder Koeslag is in 2007 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het formele toetsingskader voor de welstandstoets. In het beeldkwaliteitsplan is een gebiedsindeling opgenomen. Per gebied is een aantal kenmerken en uitgangspunten opgenomen. Voor gebied 3, gelegen aan de randen van de wijk, is onder meer bepaald dat de bebouwing zodanig moet worden, dat er een goede overgang plaats vindt tussen wijkbebouwing en de (groene) zone langs de Omloop en de Zandhuisweg. Hierin spelen zowel de bouwvorm, de hoogte, als de gekozen kleurstelling een belangrijke rol. Voor de woningen langs de Omloop zijn een lage gootlijn en gedekte kleuren voorgeschreven. De welstandscriteria zijn daar waar mogelijk juridisch doorvertaald in het bestemmingsplan Noorder Koeslag.

In 2009 zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag gedeeltelijk herzien. Middels de herziening is de mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen van de voorgeschreven lage goothoogtes. De ontheffingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast voor de uit het zicht liggende (achter)gevels en alleen in gevallen waarin dit geen afbreuk doet aan de gewenste beeldkwaliteit.

Op de percelen gelegen langs de Omloop moeten een aantal twee-onder-één-kappers en een aantal rijtjeswoningen gerealiseerd worden. Om de bouw mogelijkheden voor deze woningen te vergroten is besloten om een hogere goot- en nokhoogte toe te staan. Door aan te sluiten bij de goot- en nokhoogtes van aangrenzende woningen kan eenheid worden bewaard in de inrichting van het gebied. Door extra aandacht te besteden aan de voorgevels van de naar buiten toe gerichte woningen, kan worden gezorgd voor een 'vriendelijke' uitstraling en een goede overgang tussen bebouwing en groene zone.

Het plan is besproken in het welstandsoverleg. De welstandsadviseur kon instemmen met een aanpassing van de voorgeschreven goot- en nokhoogtes. Wel werd hierbij geadviseerd om extra aandacht te besteden aan het aanzicht/de voorgevel van de woningen en daarbij bijvoorbeeld te werken met verschillende kleurstellingen.

2.2 Bouwregels actuele bestemmingsplannen Olst en Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft met de vaststelling van de bestemmingsplannen Olst en Wijhe op 16 februari 2009 nieuw beleid vastgesteld aangaande de bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of carports bij woningen in de bebouwde kom van de gemeente. Met het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels' is dit nieuwe beleid al van toepassing geworden op het plangebied Noorder Koeslag. Onderhavige herziening verandert niets aan de voorschriften van het moederplan, noch aan de regels van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels'.

2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Om uitvoering te geven aan paragraaf 3.2 (Standaardregels in bestemmingsplannen) van het Besluit ruimtelijke ordening dat op 1 juli 2008 in werking is getreden, zijn artikel 13 antidubbeltelbepaling) en artikel 18 (overgangsbepalingen) van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' eveneens herzien in het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels'. De bepalingen uit deze artikelen zijn geheel vervangen door de standaardregels die de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening dwingend voorschrijven. Onderhavige herziening neemt deze artikelen eveneens over in de regels.

Hoofdstuk 3 Het plan

3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, waarin slechts enkele onderdelen van de plankaart van dat plan worden herzien. Het plan valt niet onder de 'digitale verplichting' als bedoeld in de artikelen 1.2.2, 1.2.3 en 1.2.4 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) aangezien het een herziening betreft van een bestemmingsplan dat voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage is gelegd en het plan geen betrekking heeft op het vervangen van een in dat bestemmingsplan voorkomende bestemming (zie artikel 8.1.2. Bro).

3.2 Planopzet

Deze partiële herziening houdt concreet het volgende in.

Regels

In artikel 1, Begripsbepalingen, zijn de voor dit plan tot herziening relevante begrippen omschreven, te weten 'het plan' en 'de plankaart'.

In artikel 2, Toepasselijkheid voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag, is bepaald dat de voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag (2007), inclusief de daarin aangebrachte wijzigingen door het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels (2009) van toepassing zijn op dit plan tot herziening.

In de artikelen 3 en 4 zijn de in het Bro voor alle bestemmingsplannen -waaronder begrepen partiële herzieningen- voorgeschreven anti-dubbeltelbepaling en overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen.

In artikel 5 is tot slot de slotregel opgenomen, conform SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

Plankaart

De plankaart van dit plan tot herziening omvat woningbouwstroken en -percelen, langs de Bakhuus en de Plattenberg, waarvan voor een gedeelte een grotere goot- en bouwhoogte wordt aangeduid.

De geldende bestemmingen 'Woongebied' en 'Tuin' worden daarbij niet gewijzigd.

3.3 Uitvoerbaarheid

Deze herziening regelt slechts de verruiming van enkele hoogtematen van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag'. Buiten het opstellen en in procedure brengen van deze herziening zijn er voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

Hoofdstuk 4 Inspraak, overleg en ontwerpplan

4.1 Inspraak

Omdat het hier gaat om een ondergeschikte herziening van een eerder door de raad vastgesteld plan, vindt overeenkomstig artikel 2 van de gemeentelijk inspraakverordening geen inspraak plaats.

4.2 Overleg

Omdat het hier gaat om een planherziening waarover geen vooroverleg nodig is op grond van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen (plannen waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is, provincie Overijssel, 15 maart 2011, kenmerk 2011/0048378) en omdat door deze herziening geen andere overheden en/of andere bij de ruimtelijke ordening betrokken instanties en/of organisaties in hun belang getroffen worden, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

4.3 Terinzagelegging ontwerpplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan zal overeenkomstig de regels uit de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld zienswijzen tegen het plan naar voren te brengen.

Regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit plan wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011, vervat in deze regels en de plankaart;
- b. de plankaart:
de als zodanig gewaarmerkte kaart nr. NL.IMRO.1773.BP2011004010-0201.

Artikel 2 Toepasselijkheid voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag

Behoudens het bepaalde in de andere artikelen van deze regels, zijn op dit plan de voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, met inbegrip van de regels van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Olst-Wijhe in de vergadering van

, Voorzitter

, Griffie

Bijlage 5 Bestemmingsplan Noorder Koeslag, Partiele herziening plankaart 2011: planverbeelding

