

*Gemeente Olst-Wijhe*

*bestemmingsplan*

*Noorder Koeslag*

---

## **Toelichting**

---

juni 2007

# Inhoudsopgave

---

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Algemeen.....	1
1.2. Vigerende planologisch-juridische regeling.....	3
1.3. De bij het plan behorende stukken.....	3
1.4. Situering van het plangebied.....	3
1.5. Planaanpak.....	3
<b>2. Relevant ruimtelijk beleid</b>	<b>4</b>
2.1. Algemeen.....	4
2.2. Korte voorgeschiedenis.....	4
2.3. Europees beleid.....	4
2.3.1. Cultuurhistorie en archeologie.....	4
2.3.2. Ecologie.....	5
2.3.3. Flora- en faunawet.....	5
2.4. Rijksbeleid.....	6
2.4.1. Nota Ruimte.....	6
2.5. Provinciaal beleid.....	6
2.5.1. Streekplan Overijssel 2000+.....	6
2.5.2. Prestatieafspraken woningbouw gemeente Olst-Wijhe.....	7
2.6. Gemeentelijk beleid.....	7
2.6.1. Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015.....	7
2.6.2. Structuurplan.....	9
2.6.3. Beeldende Kunst.....	10
2.6.4. Speelvoorzieningen.....	10
<b>3. Onderzoek</b>	<b>11</b>
3.1. Algemeen.....	11
3.2. Woningbehoefte.....	11
3.3. Bestaande situatie plangebied.....	13
3.3.1. Huidige gebruik.....	13
3.4. Water.....	13
3.4.1. Waterstructuurplan.....	13
3.4.2. Hemel- en oppervlaktewater.....	14
3.4.3. Riolering.....	15
3.4.4. Ontwateringseisen.....	15
3.4.5. Advies.....	16
3.4.6. Reactie Waterschap.....	18
3.4.7. Keur.....	18
3.5. Milieuaspecten.....	19
3.5.1. Mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer.....	19
3.5.2. Mogelijke luchtverontreiniging.....	19
3.5.3. Mogelijke hinder vanwege (agrarische) bedrijven.....	20
3.5.4. Mogelijke hinder vanwege zwembad, tennisbaan en oefenveld voetbalvereniging.....	20
3.5.5. Mogelijke hinder vanwege camping Krijtenberg.....	21

---

3.5.6. Mogelijke bodemverontreiniging .....	22
3.5.7. Aanvullend grondwateronderzoek .....	22
3.6. Externe veiligheid.....	23
3.7. Archeologie .....	24
3.8. Ecologie .....	24
<b>4. Het plan</b> .....	<b>26</b>
4.1. Algemeen .....	26
4.2. Projectdocument .....	26
4.3. Stedenbouwkundig plan.....	29
4.4. Sociale veiligheid .....	31
4.5. Wijkontsluiting bij calamiteiten .....	31
4.6. Politiekeurmerk Veilig Wonen .....	31
4.7. Energetische aspecten .....	31
4.8. Juridische planopzet .....	32
<b>5. Toelichting op de voorschriften</b> .....	<b>33</b>
5.1. Inleiding.....	33
5.2. Nadere toelichting op de voorschriften .....	33
<b>6. Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>36</b>
<b>7. Inspraak, overleg en ontwerpplan</b> .....	<b>37</b>
7.1. Inspraak .....	37
7.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85.....	37
7.3. Terinzagelegging Wet op de Ruimtelijke Ordening.....	37

## **Bijlagen**

1. Structuurplan, onderdeel Wijhe
2. Verslag meedenkavond
3. Nota inspraak en vooroverleg
4. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

## **Separate bijlagen:**

1. Waterstructuurplan.
2. Verkennend bodemonderzoek/waterbodemonderzoek.
3. Aanvullend grondwateronderzoek.
4. Akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek.
5. Akoestisch onderzoek zwembad.
6. Ecologisch onderzoek.
7. Onderzoek lichthinder.
8. Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015.
9. Prestatieafspraken woningbouw en convenant versnelling woningbouw.

### 1.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de continuïteit in de woningbouw ten behoeve van de kern Wijhe te waarborgen. Het plan voorziet voor een aanzienlijk deel in de woningbehoefte van Wijhe tot het jaar 2017 en bevat een gedetailleerde en een uit te werken bestemmingsregeling voor het toekomstige woongebied, dat gesitueerd is aan de zuidoostzijde van de kern Wijhe.

Door de voormalige gemeente Wijhe is een structuurplan voor de kern Wijhe (1995) opgesteld, waarin de meest gewenste ontwikkelingen voor deze kern zijn aangegeven. Hierdoor ontstaat een goed hanteerbaar kader voor een samenhangend ruimtelijk beleid. Het structuurplan vormt daarmee een belangrijke basis voor het voorliggende bestemmingsplan en is als separate bijlage bij dit plan gevoegd. In het structuurplan zijn voor de toekomstige woningbouw twee woonvelden aangewezen. Het woonveld Krijtenberg (4<sup>e</sup> fase) is als eerste ontwikkeld en is nu vrijwel volledig gerealiseerd. Om verdere stagnatie in de woningbouw te voorkomen dient de ontwikkeling van het tweede woonveld ter hand te worden genomen. Het gebied wordt aangeduid als Noorder Koeslag en heeft thans in hoofdzaak een agrarische bestemming.

Naast het ruimtelijke kader is ook het verkeerskundig kader in het structuurplan aangegeven. Dit betekent concreet dat de noodzaak is aangetoond voor de aanleg van een randweg die als hoofdontsluitingsweg (de Omloop) fungeert. Vanuit de lokale wegenstructuur gaat de Omloop een functie vervullen voor de ontsluiting van het woongebied Krijtenberg 4<sup>e</sup> fase en het onderhavige plangebied. Door de Rijksweg en de Raalterweg met elkaar te verbinden ontstaat een schakel tussen de beide weggedeelten. Het aldus ontstane tracé neemt naast de ontsluiting van de aanliggende gronden voor een deel de functie als doorgaande route van de Raalterweg over. Het eerste gedeelte van de Omloop is reeds opgenomen in het bestemmingsplan "Krijtenberg 4<sup>e</sup> fase".

Ruimtelijk gezien is sprake van een afgebakend gebied, wat aanleiding is geweest om voor het totale gebied een bestemmingsplan te maken, dat een capaciteit heeft van zo'n 300 tot 375 woningen. Het plan levert hiermee een belangrijke bijdrage aan het voorzien in de woningbehoefte van het dorp Wijhe in de jaren tot 2017. De gemeente Olst-Wijhe streeft naar een zo zorgvuldig mogelijke afstemming van te bouwen woningsoorten op de jaarlijkse behoefte. Daarom wordt om de vier jaar een woningmarktonderzoek gehouden dat de basis vormt voor het woningbouwprogramma. In het bestemmingsplan dient daarom rekening te worden gehouden met gewenste flexibiliteit in te bouwen woningsoorten. Daarom is het thans niet raadzaam om het gehele plangebied in een uitgewerkte 'eindbestemming' vast te leggen. Het zuidelijk deel, dat het eerst zal worden gerealiseerd, heeft daarom een eindbestemming, waarbij de woongebieden en de locatie voor woongebouwen exact is aangegeven en het noordelijk deel een nog uit te werken bestemming. Op deze wijze kan flexibel worden ingespeeld op wijzigingen in de behoefte en wordt geleidelijk van zuid naar noord gebouwd. Bovendien ontstaat een geleidelijk aanbod op de woningmarkt van Wijhe.

Het uitwerken van de bestemming van het noordelijk deel geschiedt eerst in 2011 of nadat 75% van het gezamenlijk minimum aantal in het zuidelijk deel (binnen de bestemmingen woongebouwen en woongebied) is gerealiseerd, dit mede om te voorkomen dat teveel plannen tegelijk op de markt komen. Bij de keus van de locatie van het deel waarmee gestart wordt, heeft de

---

wens die tijdens de 'meedenkavond' is geuit, een rol gespeeld. De wens was namelijk om nabij de zuidelijke rotonde op korte termijn voor ouderen appartementen te realiseren. Dit sluit aan bij de stedenbouwkundige visie om ter plaatse een markant gebouw te realiseren.

Bij de planopzet was in een projectplan een aantal uitgangspunten als vertrekpunt aangegeven, waarvan een tweetal met meer nadruk wordt genoemd, namelijk dat de wijk qua ruimtelijke opzet een organisch karakter dient te krijgen en dat er een onderzoek zal plaatsvinden naar de mogelijkheid om het hemelwater in het gebied te infiltreren. Een combinatie van deze aspecten zou moeten leiden tot een bijzondere ruimtelijke opzet en een aantrekkelijke woonomgeving.

Het voorgaande is aanleiding geweest om een werkgroep op te richten, waarin vertegenwoordigers van gemeente Olst-Wijhe, Waterschap Groot Salland, DHV en stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard-partners zitting hebben genomen. Op deze manier was het mogelijk om alle aspecten die relevant zijn bij de ontwikkeling van dit woongebied op elkaar af te stemmen. In dat kader is er een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en met die informatie zijn voorwaarden geformuleerd die de basis vormen voor het opgestelde waterstructuurplan. Verder is aangegeven op welke wijze dit is ingepast in het verkavelingsplan. Hierbij heeft een afstemming plaatsgevonden tussen het ruimtelijke en het technische plan. Doordat deze ontwikkeling tot stand is gekomen in nauw overleg met het waterschap, is een optimaal resultaat bereikt.

Verder is het van belang op te merken dat in een vroegtijdig stadium de bevolking is betrokken bij het planproces. In het voorjaar van 2005 is in dat kader een 'meedenkavond' georganiseerd, waarvoor de inwoners van Wijhe en belangenverenigingen zijn uitgenodigd. Op deze avond was gelegenheid tot discussie en konden wensen kenbaar worden gemaakt over de opzet van het onderhavige plangebied.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het toekomstig woongebied Noorder Koeslag mogelijk en wel door middel van een planregeling, waarmee zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de gestandaardiseerde regelgeving zoals die in 2006 voor bestemmingsplannen in de gemeente Olst-Wijhe wordt gehanteerd. Het zuidelijk deel (eerste fase) is met een 'eindbestemming' geregeld. Dit deel heeft een capaciteit van circa 200 woningen en dit aantal is gebaseerd op het inhalen van een opgelopen achterstand in de woningbouwproductie in de kern Wijhe. Het resterende gedeelte is door middel van een uit te werken bestemming geregeld. Het betreft hier grotendeels de gronden van de eigenaar van de camping/agrarische gronden.

Binnen dit gebied kunnen circa 130 woningen worden gerealiseerd en indien nodig een basisschool. De bestemming woondoeleinden zal door burgemeester en wethouders te zijner tijd (op grond van artikel 11 van de thans geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening) worden uitgewerkt. Daarbij moet voldaan worden aan het bepaalde in de uitwerkingsregels, zoals die zijn opgenomen in de planvoorschriften en moet rekening worden gehouden met de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, zoals die onder meer in de toelichting zijn verwoord.

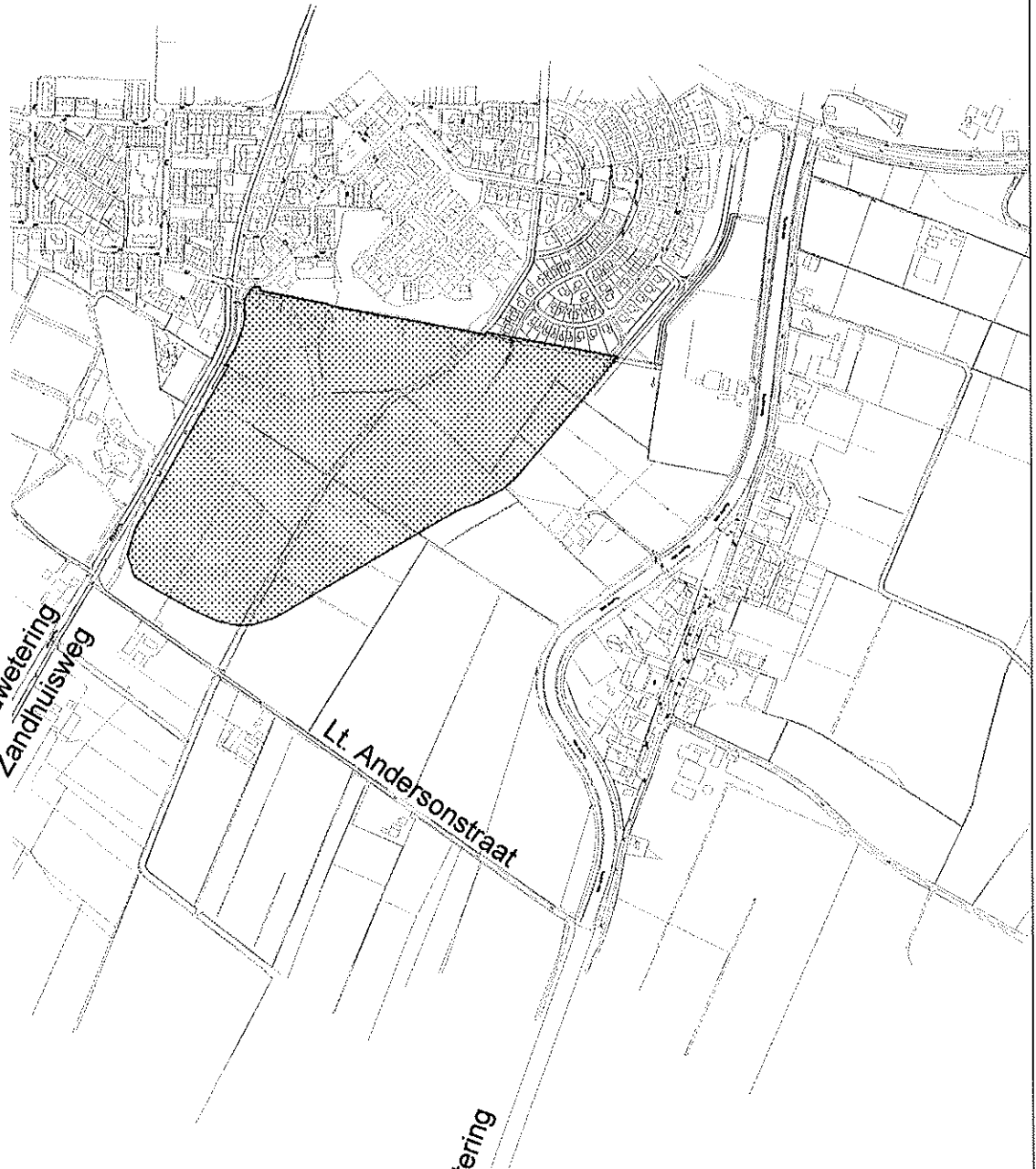
Raalterweg

Spoorlijn Deventer - Zwolle

Zandwetering  
Zandhuisweg

Lt. Andersonstraat

Soestwetering



plotdatum: 22-02-2007

tek.nr. OS0072AA



---

## **1.2. Vigerende planologisch-juridische regeling**

De gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn tot op heden voor het merendeel geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit bestemmingsplan is door de Raad vastgesteld op 28 mei 1977 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd op 3 oktober 1978. De Kroon heeft haar beslissing omtrent dit plan kenbaar gemaakt op 22 augustus 1983. Het resterende deel van de gronden is thans geregeld door het bestemmingsplan "de Omloop". Dit plan is door de Raad vastgesteld op 7 maart 2005 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 1 juni 2005.

## **1.3. De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan Noorder Koeslag bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. OS0072AA);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. Bij de kaart is tevens een bijbehorende verklaring opgenomen. In de voorschriften zijn regels gesteld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet, waaronder begrepen een uiteenzetting over de juridisch-technische aspecten, zijn vermeld.

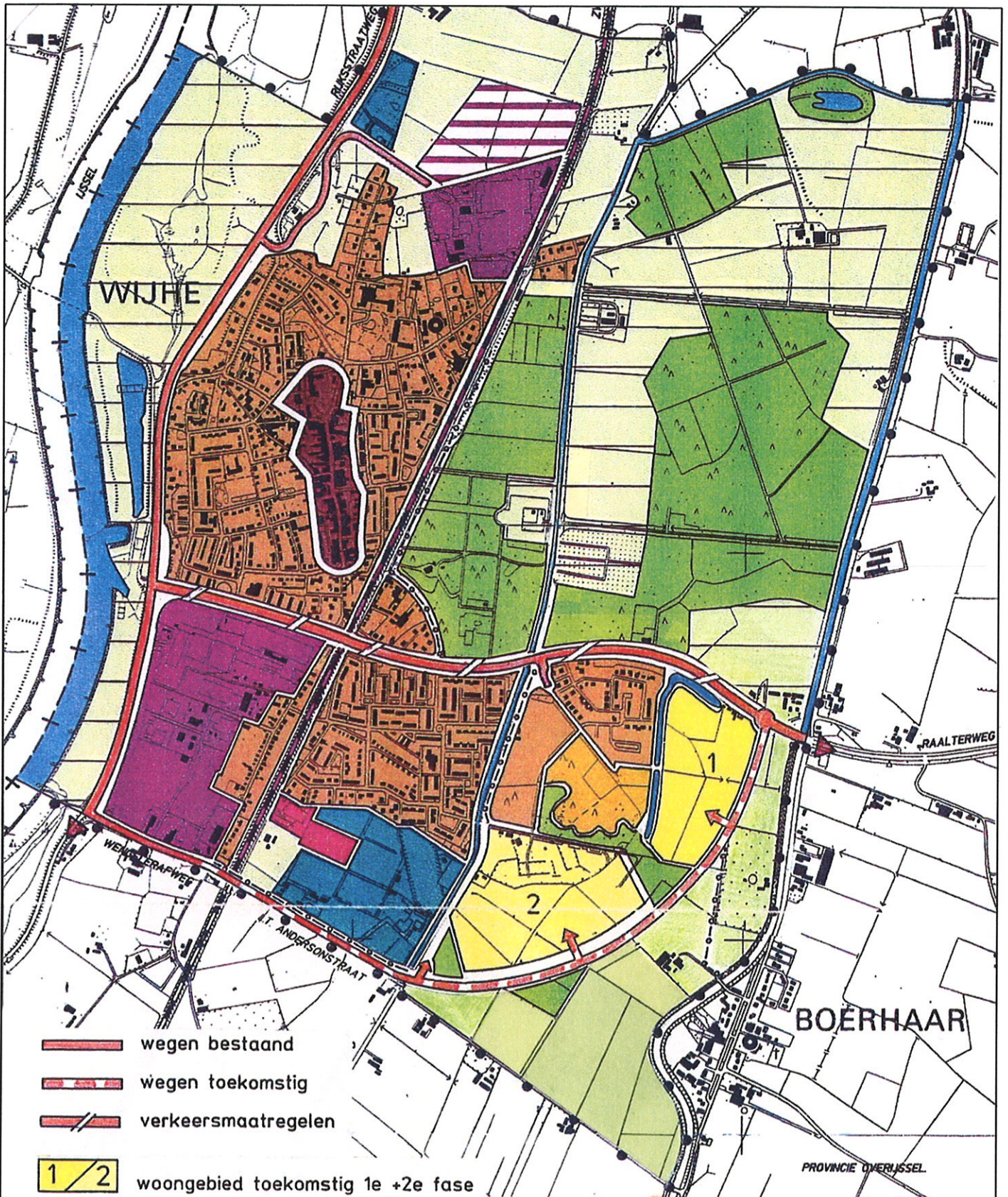
## **1.4. Situering van het plangebied**

Het 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. De overige begrenzing wordt bepaald door de geprojecteerde hoofdontsluitingsweg De Omloop. Afbeelding 1 geeft inzicht in de ligging en begrenzing van het plangebied.

## **1.5. Planaanpak**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. Om te komen tot het onderhavige bestemmingsplan is een analyse gemaakt van in het gebied aanwezige functies en waarden. Onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aspecten milieu, lucht, water, externe veiligheid, ecologie en archeologie. De resultaten van deze onderzoeken zijn weergegeven in hoofdstuk 3. De planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. De uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg zijn vervat in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7.





plottedatum: 24-11-06

tek.nr. OS0072AA



## 2.

## Relevant ruimtelijk beleid

---

### 2.1. Algemeen

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid is een gemeente in principe vrij. De wetgeving gaat er echter wel van uit dat er rekening gehouden wordt met het door hogere overheden uitgestippelde beleid, vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft. Weliswaar is de gemeente niet verplicht dit beleid verder te volgen, echter afwijking ervan zal duidelijk moeten worden gemotiveerd. In dit hoofdstuk wordt dan ook achtereenvolgend ingegaan op het Europese beleid, het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid en het gemeentelijk beleid ten aanzien van het plangebied. Echter voordat het beleidskader zal worden beschreven, wordt eerst kort ingegaan op de voorgeschiedenis van het voorliggende plangebied.

### 2.2. Korte voorgeschiedenis

In het structuurplan voor Wijhe van 1995 zijn voor toekomstige woningbouw twee woonvelden aangewezen. Als eerste is woonveld 1, Krijtenberg 4<sup>e</sup> fase, ontwikkeld en dat woongebied is nu vrijwel volledig gerealiseerd. Met het oog daarop dient mede ter voorkoming van stagnatie in de woningbouw de ontwikkeling van het tweede woonveld ter hand te worden genomen. Het nieuwe woongebied wordt betiteld als Noorder Koeslag.

### 2.3. Europees beleid

#### 2.3.1. Cultuurhistorie en archeologie

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien.

Ingevolge dit verdrag is het dan ook noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft een overzicht van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. Daarnaast geeft de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) een globaal overzicht van de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen.

Wanneer bescherming en inpassing van waardevolle monumenten niet mogelijk blijken, zal de historische informatie door verantwoord archeologisch onderzoek veilig moeten worden gesteld. In het verdrag is op Europees niveau een aantal principes vastgelegd die kunnen helpen deze doelstellingen te realiseren. Zo dient archeologische monumentenzorg in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

In de Monumentenwet zal bovendien worden vastgelegd dat provincies de bevoegdheid krijgen om archeologisch waardevolle gebieden aan te wijzen. Deze aanwijzing is verplicht en dient te geschieden op basis van bekende archeologische waarden en reële verwachtingen, zoals vastgelegd op de waardekaarten AMK en IKAW. Ook gemeenten kunnen binnen hun gebied (potentieel) archeologisch kwetsbare gebieden aanwijzen, maar alleen in aanvulling op of in afwachting van een provinciale kaart. Daarnaast vormt het bestemmingsplan een belangrijk bestaand instrument dat de gemeente hanteert op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Voor het onderhavige plangebied is onderzocht of en in hoeverre in het plangebied sprake is van archeologisch waardevolle elementen. In paragraaf 3.7. wordt hier nader op ingegaan.

---

### **2.3.2. Ecologie**

#### ***Natuurbeschermingswet 1998***

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- ♦ De Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden).
- ♦ Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten).
- ♦ De Ecologische Hoofdstructuur.

#### Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden te onderscheiden.

#### Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodemopbouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn.

#### Ecologische Hoofdstructuur

Uitgangspunt van de Ecologische Hoofdstructuur is duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid van de in het wild levende dieren en plantensoorten als wel elementen van ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een groot aantal natuurgebieden. Om deze natuurgebieden te verbinden tot een samenhangend geheel worden er ook nieuwe natuurgebieden en (robuuste) verbindingzones ontwikkeld.

### **2.3.3. Flora- en faunawet**

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling of ontheffing te krijgen. Voor een groot aantal aanwezige beschermde dieren en planten geldt sinds februari 2005 vanwege hun algemene voorkomen een vrijstelling. Wel is altijd de zorgplicht van kracht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor wilde planten en de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

---

## **2.4. Rijksbeleid**

Het rijksbeleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen, streek- en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Olst-Wijhe is dat het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard, dan de schaal die noodzakelijk is waarop een bestemmingsplan wordt opgesteld. In het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan wordt daarom niet uitgebreid ingegaan op het rijksbeleid.

### **2.4.1. Nota Ruimte**

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. Uitgangspunt is dat er geen rode contouren meer gelden en provincies en gemeenten zelf - met inachtneming van bepaalde hoofdregels - bepalen waar ze bouwen.

## **2.5. Provinciaal beleid**

### **2.5.1. Streekplan Overijssel 2000+**

Het Streekplan Overijssel 2000+ geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor Overijssel, zoals de provincie deze nastreeft. Het streekplan is op 13 december 2000 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. Het plan is inmiddels geëvalueerd en wordt partieel herzien<sup>1</sup>. De herzieningen Wonen, Rood voor Rood en Nieuwe Landgoederen zijn bedoeld om het nieuwe woonbeleid in combinatie met de Rood-voor-Roodregeling vorm te geven. Het woonbeleid is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied te verbeteren.

Het plangebied Noorder Koeslag is gelegen in zone II. Deze zone wordt gekenschetst als een landbouwgebied met waarden van landschap en cultureel erfgoed. De hoofdkeuzes voor deze zone is ontwikkeling van landbouw met behoud en ontwikkeling van landschap, cultureel erfgoed en recreatie.

Voor wat de uitbreidingsmogelijkheden van Wijhe betreft wordt in het streekplan de locatiekeuze onderschreven doordat met betrekking tot deze locatie is aangegeven dat een verdere uitbreiding van de woningbouw in aansluiting op Krijtenbergerblok voor de hand ligt.

<sup>1</sup> Een en ander steeds in samenhang met het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

---

Op 15 maart 2006 is de partiële herziening Ruimte & Water (herziening van het Streekplan en het Waterhuishoudingsplan 2000+) vastgesteld door Provinciale Staten. In die partiële herziening wordt voor natte gebieden nabij steden en andere kernen een afweging gemaakt voor de ruimte die beschikbaar moet blijven voor water ten opzichte van de ontwikkelingsmogelijkheden voor stedelijke functies. Het betreft gebieden die in extreme omstandigheden een natuurlijke functie hebben voor een tijdelijke berging van regenwater. Het tweede doel is het vaststellen van een ruimtelijk kader voor het dagelijkse beheer van grond- en oppervlaktewater.

Met betrekking tot het plangebied is in dit kader aangegeven dat de ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst beperkt zijn door het primaire watergebied (PW). Hierbij wordt aangetekend dat de provincie het PW Noorderkoeslag inpasbaar acht in de ruimtelijke ontwikkeling van de kern Wijhe.

### **2.5.2. Prestatieafspraken woningbouw gemeente Olst-Wijhe**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Olst-Wijhe en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel zijn in het kader van de uitvoering van het gemeentelijke en provinciale woonbeleid prestatieafspraken aangegaan.

Belangrijkste beleidskaders voor de afspraken zijn de gemeentelijke Beleidsnota Wonen 2004-2010, de streekplanherziening Wonen en de reactie van Gedeputeerde Staten op het gemeentelijk woonbeleid van 8 september 2005. Bij het opstellen van de afspraak is ook rekening gehouden met het voorgenomen woonbeleid van de gemeente Olst-Wijhe, zoals verwoord in de op 7 februari 2006 door Burgemeester en Wethouders vastgestelde ontwerp-Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015. Verder is het convenant Versnelling Woningbouw regio Zwolle als uitgangspunt genomen.

Over de inhoud van het gemeentelijke woonbeleid bestaat in hoofdlijnen overeenstemming tussen de gemeente Olst-Wijhe en de provincie Overijssel. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. Gemeente en provincie beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de inspanningsverplichtingen vastlegt om tot uitvoering van het beleid voor wonen in de gemeente Olst-Wijhe te komen.

## **2.6. Gemeentelijk beleid**

### **2.6.1. Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015**

Medio 2005 is er een uitgebreid woningbehoefteonderzoek gehouden in de gemeente Olst-Wijhe. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de Woningmarktanalyse Olst-Wijhe 2005-2015. Dit rapport geeft op beleidsneutrale wijze inzicht in de huidige kenmerken van de woningmarkt en in de knelpunten die zich nu en in de toekomst voor zullen doen en diende als basis voor de beleidsnota: Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015, vastgesteld door de raad op 10 juli 2006. In de Woonvisie is een visie neergelegd over het wonen in Olst-Wijhe omstreeks 2015, als basis voor

---

keuzen die rond het wonen gemaakt moeten worden. Daarmee is de Woonvisie tevens een kader voor uitwerking van concrete projecten en/of het nemen van besluiten over de inzet van middelen.

In maart 2006 is er nieuw bestuurlijk coalitieakkoord 2006 t/m 2010 afgesloten. Hierin is met betrekking tot het onderwerp WONEN het volgende vastgelegd.

- *De gemeente voert op het gebied van woningbouw een actief beleid, gericht op groei van het aantal inwoners en van de woningvoorraad. De gemeente vervult daarbij de regierol. Daarbij is samenwerking met derde partijen, waaronder andere gemeenten, essentieel.*
- *Voorwaarde is dat voldoende capaciteit gegenereerd wordt om de hieronder geformuleerde prestatieafspraken te halen. Het college presenteert een plan om dit uit te voeren. Via realiseringsovereenkomsten met derde partijen of via de grondexploitatie dienen de kosten hiervoor verhaald dan wel geregeld te worden.*
- *Doel daarbij is het behoud en versterken van de leefbaarheid van alle kernen, waarbij wonen en werken zich integraal ontwikkelen, samen met goede voorzieningen.*
- *Een groot deel van de toename van de werkzame beroepsbevolking kan binnen de eigen gemeentegrenzen werk vinden; Olst-Wijhe wil niet uitsluitend forensengemeente zijn.*
- *Er komen voldoende geschikte woningen voor specifieke doelgroepen als starters en ouderen. Er is ook aandacht voor doorstromers. Het aandeel te realiseren wooneenheden voor sociale huur en betaalbare koop is minimaal 40%.*

In het bestuurlijk coalitieakkoord heeft dit geleid tot de formulering van de volgende prestatieafspraken.

*In de komende raadsperiode zijn ten minste 500 wooneenheden gerealiseerd in diverse segmenten, met nadruk op ouderen en starters.*

Uit het voorgaande blijkt dat de gemeente een actief beleid wil voeren op het gebied van woningbouw, gericht op groei van het aantal inwoners en van de woningvoorraad. In de raadsperiode 2006-2010 moeten ten minste 500 woningen gerealiseerd worden in diverse segmenten met de nadruk op ouderen en starters. Het aandeel te realiseren woningen voor sociale huur en betaalbare koop is minimaal 40%. Deze extra groeiopgave is vastgelegd in de provincie Overijssel overeenkomsten Prestatieafspraken Woningbouw gemeente Olst-Wijhe. Hierin staat ondermeer het volgende vermeld.

De gemeente en de provincie komen een woningbouwprogramma overeen van minimaal 500 woningen in de periode 2006 tot en met 2010 in de gemeente Olst-Wijhe, waarbij partijen de ambitie uitspreken om te komen tot een hoger bouwprogramma.

Gezamenlijk zal gewerkt worden aan het realiseren van deze ambitie. De inspanningen van gemeente en provincie zijn erop gericht de bestaande behoefte in te vullen alsmede tegemoet te komen aan de wens van voormalige inwoners om terug te keren naar de gemeente Olst-Wijhe.

---

Met dit woningbouwprogramma wordt mede uitvoering gegeven aan de afspraken die door de gemeenten in de regio Zwolle zijn gemaakt om een aanzienlijke versnelling van de woningbouw tot 2010 te bereiken. In bovengenoemde programmering is rekening gehouden met een versnelling in het woningbouwprogramma van minimaal 200 woningen tot en met 2010, waarvan circa 120 woningen in de kern Olst en ongeveer 80 woningen in de kern Wijhe. Van de versneld te realiseren woningen zal circa 40% worden gerealiseerd in de goedkope sector (huur < circa € 500,00, koop < circa € 160.000,00; prijspeil 2005).

De verdeling van dit woningbouwprogramma binnen de gemeente is in de periode 2006 tot en met 2010 globaal als volgt:

- ♦ Kern Olst: minimaal 220 woningen (eigen behoefte circa 120).
  - ♦ Kern Wijhe: minimaal 220 woningen (eigen behoefte circa 120).
- Overige kernen/buitengebied: minimaal 60 woningen (eigen behoefte circa 60).

De gemeente Olst- Wijhe had de afgelopen tijd te maken met een beperkte bevolkingsgroei met circa 230 inwoners in de periode van 2001 t/m 2005. Voor de komende tijd wordt - in samenhang met de versnelling van de woningbouw - een hogere bevolkingsgroei nagestreefd.

De Woningmarktanalyse Olst-Wijhe 2005-2015, de Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015, het bestuurlijk coalitieakkoord 2006-2010 en de gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel vormen mede de basis voor de opstelling van dit bestemmingsplan.

Met dit plan kan tot 2017 worden voorzien in een deel van de benodigde en gewenste woningbouw voor de kern Wijhe. In het uitgewerkte deel is ruimte voor zo'n 200 woningen en kan worden voorzien in een deel van de behoefte voor de eerste vijf jaar. Met het nog uit te werken deel (circa 130 woningen) kan voorzien worden in de woningbehoefte in de jaren erna. Om te kunnen voorzien in de totale woningbehoefte worden tijdens de planperiode elders in Wijhe (onder andere in het centrum van het dorp) inbreidingslocaties ontwikkeld.

## **2.6.2. Structuurplan**

In 1995 is een structuurplan voor Wijhe opgesteld om de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor dit dorp in beeld te krijgen. Daarbij zijn het oostelijke gedeelte van "Krijtenbergerblok" en het zuidelijk daarvan gelegen gebied "Noorder Koeslag" als "toekomstig woongebied" aangemerkt. Het eerstgenoemde gebied is inmiddels grotendeels gerealiseerd onder de naam Krijtenberg 4<sup>e</sup> fase. Het zuidelijke gedeelte heeft betrekking op het onderhavige plangebied. Hiermee kan voorbij worden gegaan aan een nadere onderbouwing van de locatiekeuze. Onderdeel van het structuurplan betreft de verkeersaspecten. Daarbij is aangegeven dat de Omloop als verbinding tussen de Raalterweg en de Rijksweg van wezenlijk belang is voor de ontsluiting van de aanliggende woon-, werk- en sportlocaties. Bovendien zal daarmee de huidige functie van de Raalterweg als doorgaande verkeersroute kunnen vervallen en er meer samenhang in de stedenbouwkundige structuur ontstaan.

---

### **2.6.3. Beeldende Kunst**

Met de vaststelling van de Nota Kunst en Cultuur heeft de gemeenteraad in mei 2004 besloten om een procentageregeling in te stellen ter financiering van toegepaste kunst in de openbare ruimte. Binnen de exploitatie zal rekening moeten worden gehouden met het reserveren van 1% van de totale omzet voor financiering toegepaste kunst in de wijk. Op deze wijze kan de visuele kwaliteit van de wijk worden versterkt.

### **2.6.4. Speelvoorzieningen**

Olst-Wijhe voert een beleid dat gericht is op goede speelmogelijkheden in nieuwe woonwijken, hetgeen betekent dat 3% van het voor wonen bestemd gebied als zodanig geschikt moet zijn. Bij de planopzet wordt hiermee rekening gehouden.



## 3.

## Onderzoek

### 3.1. Algemeen

Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) moet het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek instellen naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het plangebied.

Allereerst wordt ingegaan op de woningbehoefte. Daarna wordt aangegeven welke functies zich op dit moment in het plangebied bevinden en wordt uitgebreid ingegaan op het aspect water. Tot slot wordt nog aandacht besteed aan de relevante milieuaspecten, luchtkwaliteit, de kwaliteit van grond- en grondwater, externe veiligheid, archeologie en de voorkomende flora en fauna.

### 3.2. Woningbehoefte

De Woonvisie Olst- Wijhe 2006-2015 en de onderliggende woningmarktanalyse 2005-2015 geven informatie over de gemeentelijke woningbehoefte. In paragraaf 2.6.1 is hier al naar verwezen. Met dit plan wordt voorzien in een flink aandeel van de behoefte in de kern Wijhe.

Belangrijke conclusie is dat er vraag is naar meer kwaliteit. Dit is het gevolg van het groeien van de groep gezinnen met hogere inkomens en de groep senioren die (nog) niet toe is aan een aangepaste woning. Ook ligt er een opgave in het realiseren van toegankelijke woningen. Hier zien we de invloed van de vergrijzing. Voornamelijk in de huursfeer, appartementen, maar ook grondgebonden woningen. Dit neemt niet weg dat er ook nog betaalbare huurwoningen gebouwd moeten worden met het accent op gelijkvloerse en toegankelijke woningen. Met name om vernieuwing in het bestaande aanbod mogelijk te maken en ook ten behoeve van de variatie op nieuwbouwlocaties. In de Woonvisie zijn de uitgangspunten voor de nieuwbouwprogrammering tot 2015 vastgelegd, inclusief een indicatief nieuwbouwprogramma. Hierin is de volgende verdeling naar woningsegmenten gemaakt:

- Huur betaalbaar (kernvoorraad tot € 475,00) : 25 %
- Huur middelduur (tot huurtoeslaggrens € 605,00) : 8 %
- Huur duur (vanaf € 605,00) : 12 %
- Koop goedkoop (tot € 160.000,00) : 2 %
- Koop betaalbaar (€ 160.000,00 tot € 225.000,00) : 6 %
- Koop middelduur (€ 225.000,00 tot € 350.000,00) : 12 %
- Koop duur (vanaf € 350.000,00) : 37 %

Waarbij:

- de verhouding gelijkvloers - eengezins : 40% - 60%
- de verhouding huur - koop : 44% - 56%
- het aandeel sociale huur en betaalbare koop : 41%

Opvallend is het grote aandeel dure koopwoningen voor doorstromers en het grote aantal gelijkvloerse/toegankelijke woningen in de huursfeer (alle prijsklassen) voor senioren. Vanwege de concentratie van voorzieningen in de hoofddorpen Olst en Wijhe zal een groot deel van de benodigde gelijkvloerse en toegankelijke woningen hier gerealiseerd moeten worden.

In de Woonvisie worden de volgende ambities verwoord:

- *Meer kansen voor starters door het vergroten van de beschikbaarheid van de betaalbare huur, maar ook door te zorgen voor voldoende betaalbare en middeldure koopwoningen en door mogelijkheden te bieden voor (geheel of gedeeltelijke) zelfbouw.*
- *Blijvende aandacht voor het vergroten van de beschikbaarheid van de betaalbare huurvoorraad en de verhoging van de kwaliteit. Om ook in de toekomst te voldoen aan de vraag van de aandachtsgroep (inclusief de starters) streven de gemeente en de corporatie naar een kernvoorraad van 1.300 tot 1.350 woningen en worden maatregelen genomen om doorstroming uit de kernvoorraad te bevorderen.*
- *Ruimte voor doorstroming. Mensen met een verhuiscens krijgen de kans om een beter passende woning te betrekken; zo wordt doorstroming op gang gebracht waardoor starters en de aandachtsgroep meer kansen krijgen op de woningmarkt.*
- *Kansen voor zorgvragers om langer zelfstandig te blijven wonen in een vertrouwde omgeving. Met het oog op vergrijzing vraagt dit om een uitbreiding van het aanbod geschikte woningen en het afstemmen daarop van (de organisatie van) welzijn en zorg.*
- *De gemeente wil beter inspelen op de wensen van senioren, die nog niet direct een zorgwoning willen of nodig hebben. Dit vraagt om variatie in het aanbod met aandacht voor toegankelijkheid en aanpasbaarheid.*
- *De gemeente wil de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad behouden en waar nodig verbeteren.*
- *Nieuwbouw op stoom brengen. Om de groei van het aantal huishoudens te kunnen accommoderen is het nodig om de woningvoorraad in de gemeente in de periode 2005-2015 per saldo uit te breiden met circa 520 woningen. Om de groeiambitie van de gemeente in te vullen, zullen in de periode t/m 2010 nog 200 tot 250 woningen extra gebouwd moeten worden.*

Bij het ontwerpen van een verkavelingsplan van het onderhavige plan is met het bovenstaande rekening gehouden. In de eerste fase, het gedetailleerd bestemd gedeelte, kunnen in de periode van 2007 tot en met 2012 versneld zo'n 180 tot 200 woningen worden gerealiseerd.

Indicatief wordt voor het uitgewerkte deel het volgende woningbouwprogramma per woonveld (zie afbeelding 3) als uitgangspunt genomen:

Woonveld	Aantal woningen	Soorten woningen
A	48 tot 56	appartementen, waarvan minimaal 20 betaalbare huur
B	9 tot 14	grondgebonden seniorenwoningen (koop en huur)
C	16 tot 20	halfvrijstaande en/of vrijstaande koopwoningen
D	19 tot 23	minimaal 10 rijwoningen (10 betaalbare huur/goedkope koop) en voorts koopwoningen rij/halfvrijstaand/vrijstaand
E	23 tot 28	vrijstaande, halfvrijstaande koopwoningen en rijwoningen, waarvan minimaal 6 goedkope koop
F	13 tot 16	vrijstaande en halfvrijstaande koopwoningen
G	36 tot 42	minimaal 12 rijwoningen (8 betaalbare huur, 4 goedkope koop), voorts koopwoningen rij/halfvrijstaand/vrijstaand
H	12 tot 14	minimaal 8 rijwoningen (betaalbare huur) en 4 tot 6 goedkope koop
I	6 tot 8	halfvrijstaande en vrijstaande koopwoningen
J	4 tot 6	vrijstaande en halfvrijstaande koopwoningen
Totaal	186 tot 227	

Voor de definiëring van de woningsegmenten is aangesloten bij de begripsomschrijving uit de Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015.

---

### **3.3. Bestaande situatie plangebied**

#### **3.3.1. Huidige gebruik**

Het plangebied is in overwegende mate aan te merken als een agrarisch gebied. Het betreft hier weidegronden en enkele akkerbouwpercelen. Verder is een deel van het plangebied in gebruik als camping, waar naast een beheerderswoning voornamelijk stacaravans staan. Er komen bovendien in het plangebied nog drie woningen voor die worden ontsloten vanaf de Zandhuisweg. Centraal door het plangebied loopt een watergang.

### **3.4. Water**

#### **3.4.1. Waterstructuurplan**

Een onderdeel van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Noorder Koeslag is de inrichting van de waterhuishouding. Met het oog daarop is sprake geweest van milieukundig en geohydrologisch onderzoek en hoogtemetingen. Op basis van de onderzoeksgegevens is door DHV Ruimte en Mobiliteit in gerapporteerd met een Waterstructuurplan. In dat plan wordt een waterhuishoudkundig advies gegeven en wordt onder meer aandacht besteed aan de dimensionering van de waterhuishoudkundige voorzieningen, het rioleringsplan en de voorzieningen in de uitvoerings- en gebruiksfase.

Bij het opstellen van het waterhuishoudkundig advies is rekening gehouden met het actuele landelijke, regionale en lokale beleid. Vanuit dit oogpunt spelen de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

- ♦ scheiding van vuile en schone waterstromen;
- ♦ zoveel mogelijk toepassing van de trits vasthouden - bergen - afvoeren;
- ♦ zo min mogelijk negatieve beïnvloeding van grond- en oppervlaktewaterstanden.

#### Bodemopbouw

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat tot circa 1,0 m -mv<sup>1</sup> voornamelijk uit matig siltige klei. De bovengrond is tot een diepte van 0,5 m -mv zwak humeus. Plaatselijk komen onder de kleilaag veenlagen voor met een dikte van circa 50 cm. Onder de klei of veenlaag komt matig fijn tot matig grof zand voor. Het zand is plaatselijk grindhoudend. Op enkele locaties is zand tot aan maaiveld waargenomen.

#### Doorlatendheid

Op basis van metingen, die zijn uitgevoerd in het kader van het milieuhygiënisch en geohydrologisch onderzoek op 24 november 2004, zijn voor de locatie de gemiddelde doorlatendheden van de zandige bodemlagen bepaald op circa 4,5 m/d. De doorlatendheid van de kleilaag wordt ingeschat op circa 0,5 m/d.

#### Oppervlaktewater en afwatering

Ten oosten van het plangebied ligt de Soestwetering. Ten westen van het plangebied ligt de Zandwetering, terwijl nog verder naar het westen de IJssel ligt. Midden in het plangebied ligt een watergang die in eigendom is van waterschap Groot Salland. Deze watergang zorgt voor

<sup>1</sup> -mv = onder maaiveld

---

de aan- en afvoer van water onder andere voor de wijk Krijtenberg en het tuinbouwbedrijf ten noordoosten van het plangebied. Het noordelijk deel van de watergang, dat gelegen is in Krijtenberg (I t/m IV), heeft een waterbergende en waterafvoerende functie. Aan de zuidzijde van Krijtenberg IV is momenteel een debietbegrenzer aangebracht om berging in de wijk Krijtenberg te realiseren.

De watergang door het plangebied zelf zorgt voor ontwatering en afwatering van het landbouwgebied. De watergang maakt onderdeel uit van het bemalingssysteem van het plangebied. De watergang loost via het gemaal Boerhaar in de Soestwetering.

#### Grondwater

De gemeten grondwaterstanden tijdens de veldwerkzaamheden (november 2004) variëren tussen 0,70 m -mv en 1,3 m -mv. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) is vastgesteld op 0,40 tot 0,70 m -mv. De GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) varieert van 1,2 tot 2,0 m -mv.

In de huidige situatie treedt er in het hele plangebied van Noorder Koeslag kwel op. De kwel flux bedraagt circa 1 á 2 mm/dag. Zowel bij hoge als lage waterstanden van de IJssel is de stijghoogte van het 1<sup>e</sup> watervoerend pakket hoger dan de grondwaterstand en de oppervlaktewaterstanden. Dit betekent dat er kwel aanwezig is die in de huidige situatie afgevoerd via de aanwezige watergangen.

#### **3.4.2. Hemel- en oppervlaktewater**

Binnen het plangebied van Noorder Koeslag wordt hemelwater niet vermengd met het vuilwater. Afvoer van hemelwater vindt plaats via de ondergrond. Bij extreme regenval zal een deel rechtstreeks afgevoerd worden op de watergangen. Het IT-stelsel heeft een driedelige functie:

- Draineren.
- Bergen en afvoeren.
- Infiltreren.

Bij hoge grondwaterstanden voert het IT-stelsel hemelwater en grondwater af naar de watergang. Bij lage grondwaterstanden infiltreert het hemelwater naar het grondwater. Het IT-stelsel heeft een berging van 4 mm.

In de aangrenzende woonwijk Krijtenberg is in de huidige situatie "teveel" berging aanwezig. In de toekomstige situatie wordt de watergang van Krijtenberg gekoppeld aan de watergang in Noorder Koeslag. Het teveel aan berging in Krijtenberg mag zodoende benut worden als berging voor Noorder Koeslag.

Door het Waterschap Groot Salland is in mei en juli 2005 berekend dat in het gebied Noorder Koeslag 900 m<sup>3</sup> regionale berging moet worden gerealiseerd bij een regenduurlijn van T=10. Hierbij is rekening gehouden met het bergingsoverschot van Krijtenberg. Tevens moet binnen Noorder Koeslag 13.000 m<sup>3</sup> berging gerealiseerd worden bij een regenduurlijn van T=250. Bij T=250 mag geen water in de woningen komen te staan.

De benodigde berging wordt gerealiseerd in de te verbreden watergang. Door een peilstijging van 40 cm te accepteren wordt 1.500 m<sup>3</sup> gerealiseerd. Naast de berging in de watergang wordt binnen het plangebied een bergingsgebied aangelegd dat bij extreme omstandigheden onder water kan lopen.

De bestaande hoofdwatergang wordt verlegd en verbreed. De oevers van de watergang krijgen een minimaal talud van 1 op 4. Daar waar meer ruimte beschikbaar is, wordt een flauwer talud

---

toegepast. Hiermee krijgt de watergang een natuurvriendelijk inrichting en uitstraling. Het bergingsgebied staat onder normale omstandigheden droog en alleen bij extreme neerslag stroomt water in het bergingsgebied. Het bergingsgebied krijgt daarmee een natuurlijke uitstraling en dat geeft met de watergang een natuurlijk en ecologische impuls aan de woonwijk.

Met de realisatie van 1.500 m<sup>3</sup> berging en het inrichten van Noorder Koeslag volgens de normen van waterschap Groot Salland voldoet het projectgebied volledig aan de eisen van het Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw. Er wordt nu al geanticipeerd op mogelijke gevolgen van klimaatverandering. Er is meer ruimte voor water. Ook aan beide drietrapsstrategieën wordt invulling gegeven; water wordt zo lang mogelijk in het gebied vastgehouden en kan slechts lozen met een landelijke afvoer.

Aandachtspunt blijft de te realiseren berging in het aangrenzende landbouwgebied. Door de aanleg (ophoging) van Noorder Koeslag en de aanleg van de Omloop verdwijnt waterberging bij een regenduurlijn van T=250. Deze berging moet gecompenseerd worden.

Indachtig het memo van het waterschap over waterberging bij regenduurlijnen van T=100 en T=250 (bijlage 5 van het Waterstructuurplan) moet berging worden gecreëerd voor 13.700 m<sup>3</sup>. De nieuw aan te leggen watergang aan de zuidzijde van De Omloop biedt hiervoor mogelijkheden en aan deze watergang zal in overleg met het waterschap vorm worden gegeven. Voorts worden thans door de gemeente voorgestane oplossingsrichtingen voor berging op haalbaarheid onderzocht.

### **3.4.3. Riolering**

In de toekomstige waterhuishouding van Noorder Koeslag wordt het hemelwater niet gemengd met het huishoudelijk afvalwater. Er wordt geen verhard oppervlak aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt via een IT-stelsel afgevoerd naar het grondwater en vervolgens naar de hoofdwatgang. Het IT-stelsel heeft een berging van 4 mm. Bij grotere buien wordt het watersurplus afgelaten op de watergang. Vanuit deze watergang stroomt het water met een landelijke afvoer over in de huidige watergang in het landbouwgebied. Via deze watergang wordt het water door het gemaal Boerhaar (van het waterschap) verpompt in de Soestwetering.

Al het huishoudelijk afvalwater wordt apart van het regenwater ingezameld en via een nieuw aan te leggen vrij verval vuilwaterstelsel afgevoerd naar het gemaal van Krijtenberg 4<sup>e</sup> fase. Vanaf dit gemaal wordt het afvalwater afgevoerd naar de RWZI.

### **3.4.4. Ontwateringseisen**

De eisen die gesteld worden aan de ontwateringsdiepte van een terrein zijn afhankelijk van de bestemmingen. Gewoonlijk worden in bebouwd gebied de volgende ontwateringseisen gehanteerd:

- ♦ 0,7 meter onder wegen;
- ♦ 0,8 meter onder woningen;
- ♦ 0,5 meter onder groenvoorzieningen.

Als gevolg van het ophogen in combinatie met de toe te passen IT-riolen wordt voldaan aan de ontwateringseisen.

---

In de huidige situatie is ingeschat dat kwel tot NAP + 1,6 meter komt. De IT-riolen worden op een hoog peil aangebracht, met een lozingspeil van circa NAP + 1,6 meter. Er zal gedurende delen van het jaar geen kwelstroming naar de riolen plaatsvinden, omdat grondwaterstanden wegzakken beneden het ontwateringsniveau van de IT-riolen. Doordat grondwaterstanden hoger zijn dan in de huidige situatie (als gevolg van een hoger maaiveld), zal er minder kwel toestromen. Bij een lozingspeil van het IT-stelsel van NAP + 1,60 meter blijkt dat geen (of zeer beperkt) kwelwater wordt afgevoerd met het IT-riool.

### **3.4.5. Advies**

Het Waterstructuurplan Noorder Koeslag te Wijhe (registratienummer: ON-H 20050489) is als een separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en het advies luidt als volgt:

#### *Advies nieuwe maaiveldhoogte en realiseren ontwatering*

Om voldoende ontwatering te realiseren wordt het plangebied integraal opgehoogd. De ophoging bedraagt 1,1 meter in het midden van het plangebied tot 0 meter in het westen van het plangebied.

Krijtenberg I tot en met IV is aangelegd op een maaiveldhoogte van NAP + 2,60 meter. De Omloop wordt ook aangelegd op NAP + 2,60 meter. Het plangebied van Noorder Koeslag wordt ook aangelegd op NAP + 2,60 meter. De vloerpeilen van de woningen liggen circa 0,3 meter boven het straatpeil. De vloerpeilen worden aangelegd op NAP + 2,90. Door de ophoging wordt binnen het hele plangebied voldaan aan de ontwateringseis. Aandachtspunt is de huidige top-laag van klei. Als gevolg van de ophoging kan deze laag als ondoorlatende laag gaan fungeren. Hemelwater kan als gevolg van infiltratie gaan stagneren op deze ondoorlatende laag. Hierdoor kunnen schijngrondwaterstanden ontstaan, die tot wateroverlast kunnen leiden. De gemeente heeft aangegeven dat in Krijtenberg IV klachten van wateroverlast voorkomen. Mede hierdoor wordt geadviseerd om drainage toe te passen boven de huidige kleilaag. Het IT-stelsel fungeert hierbij als drainagestelsel. In de toekomstige situatie (realisatie van Noorder Koeslag) worden bestaande sloten gedempt, met uitzondering van de hoofdwatgang. De hoofdwatgang wordt verlegd. In de toekomstige situatie wordt het "teveel" aan grondwater/kwel afgevoerd met het IT-riool naar de hoofdwatgang. De hoeveelheid kwel die via de IT-riolen wordt afgevoerd is afhankelijk van de aanleghoogte van de IT-riolen.

#### *De waterhuishoudkundige voorzieningen*

Gekozen is voor ondergrondse afvoer vanaf de woningen naar het IT-riool. Vervolgens zal het IT-stelsel het water afvoeren naar het bergingsgebied. Overtollig water wordt afgevoerd via de hoofdwatgang conform de gestelde afvoernorm.

De volgende elementen zijn te onderscheiden:

voorzieningen nabij de woningen;

- ♦ IT-stelsel;
- ♦ hoofdwatgang binnen het plangebied (ten behoeve van berging en afvoer);
- ♦ bergingsgebied;
- ♦ hoofdwatgang buiten het plangebied (ten behoeve van afvoer).

---

### *Voorzieningen nabij de woningen*

Het hemelwater van de woningen wordt ondergronds afgevoerd naar het IT-stelsel. De afvoer vindt plaats via een hemelwaterstelsel. Aandachtspunt bij het ondergronds afvoeren van hemelwater zijn foutieve aansluitingen. Hierbij gaat het om het aansluiten van de vuilwaterafvoer op het hemelwater/IT-stelsel. Ook foutieve aansluitingen van hemelwater op het DWA-stelsel leveren problemen op met de capaciteit van het DWA-stelsel.

### *IT-stelsel*

Tijdens een bui wordt het hemelwater afkomstig van de woningen en het straatoppervlak direct naar het IT-stelsel afgevoerd. Het IT-stelsel heeft een driedelige functie:

- bergen;
- infiltreren en afvoeren;
- draineren.

Het IT-stelsel moet een bergingscapaciteit van 4 mm bezitten. Hiermee wordt volgens het waterschap Groot Salland voldaan aan de zuiveringseis van het hemelwater van de woonstraten. Bij lage grondwaterstanden infiltreert het hemelwater vanuit het IT-stelsel in de bodem. Bij de aanleg van het IT-stelsel moet de kleilaag verwijderd worden om infiltratie mogelijk te maken. Rondom de IT-buizen moet goed doorlatende grond worden aangebracht. Bij grote neerslaghoeveelheden en bij hoge grondwaterstanden wordt hemelwater afgevoerd naar de hoofdwatertgang in het plangebied. Bij hoge grondwaterstanden heeft het IT-stelsel een drainerende werking. Grondwaterpieken worden afgetopt. Het grondwater wordt afgevoerd naar de hoofdwatertgang. Als gevolg van de invloed van de IJssel wordt bij hoge grondwaterstanden, dan wel hoge kweldruk, grond-kwelwater geborgen, dan wel afgevoerd.

Als de IT-riolen op een hoger peil worden aangebracht, dan zal er gedurende delen van het jaar geen kwelstroming naar de riolen plaatsvinden, omdat grondwaterstanden wegzakken beneden het ontwateringsniveau van de IT-riolen. Doordat grondwaterstanden hoger zijn dan in de huidige situatie (als gevolg van een hoger maaiveld), zal er minder kwel toestromen.

### *Hoofdwatertgang ten behoeve van berging*

De hoofdwatertgang die midden door het plangebied stroomt wordt gebruikt als berging en afvoer. In de huidige situatie is de watertgang in Krijtenberg I tot en met IV via een debietbegrenzer verbonden met de watertgang binnen het plangebied Noorder Koeslag. Op het moment dat het plangebied ontwikkeld wordt, wordt de debietbegrenzer verwijderd. Er ontstaat één bergende watertgang met een normaal waterpeil van NAP + 0,90 meter. Op het punt waar de watertgang De Omloop kruist wordt een nieuwe debietbegrenzer aangelegd, welke voldoet aan de afvoernorm van het waterschap. Momenteel heeft Krijtenberg een landelijke afvoer van 1,2 l/s/bruto hectare. Door het verwijderen van de debietbegrenzer wordt deze norm gewijzigd in 0,6 l/s/bruto hectare. Aangezien de beschikbare berging in Krijtenberg benut mag worden voor Noorder Koeslag, wordt de debietbegrenzer gedimensioneerd voor het gehele gebied op 0,6 l/s/hectare bruto oppervlak. Op het moment dat de volledig bergingscapaciteit van de watertgang benut is, stroomt het water in het bergingsgebied. Ten aanzien van het beheer en onderhoud van de watertgang stelt het waterschap als eis dat bij een breedte van de watertgang van meer dan 10 meter aan twee zijden een 5 meter obstakelvrije zone aanwezig moet zijn. De watertgang zal zo ingericht worden dat het onderhoud met een maaiboot kan worden uitgevoerd. Bij smallere watertgangen is aan één zijde een 5 meter obstakelvrije zone voldoende. Gezien

---

het hoogteverschil tussen het straatpeil (NAP + 2,60 meter) en het normaal waterpeil (NAP + 0,90 meter) en een talud van 1 op 4 is een minimale breedte van circa 28 meter noodzakelijk. Het onderwatertalud is 1 op 2.

#### *Bergingsgebied*

Het bergingsgebied wordt aangelegd in het noorden van het plangebied ten oosten van de watergang. Het bergingsgebied wordt ingericht als plas-dras gebied. Berging komt tot stand als gevolg van het vollopen van het bergingsgebied vanuit de hoofdwatergang. Het bergingsgebied krijgt een natuurvriendelijke oever van 1 op 4.

#### *Hoofdwatergang ten behoeve van afvoer*

Vanuit het plangebied wordt het hemelwater afgevoerd naar de huidige hoofdwatergang, conform de eisen gesteld door het waterschap.

#### *Landelijke afvoer omgeving*

Het landelijk gebied ten oosten van het plangebied watert momenteel af op de hoofdwatergang. Dit landelijk gebied voert na de aanleg van Noorder Koeslag af via de nieuw aan te leggen watergang langs de oostzijde van De Omloop. Aan de zuidzijde van het plangebied mondt deze watergang weer uit in de huidige hoofdwatergang (achter de nieuw aan te leggen debietbegrenzer).

Deze nieuw aan te leggen watergang krijgt tevens als functie om hemelwater te bergen bij een regenduurlijn van T=100 en T=250. In de huidige situatie fungeert het plangebied Noorder Koeslag als bergingsgebied bij deze regenduurlijnen. Er mag geen extra wateroverlast ontstaan door de aanleg van Noorder Koeslag in het omliggende landbouwgebied. Deze extra wateroverlast kan voorkomen worden door de nieuwe watergang langs De Omloop voldoende te dimensioneren. Bij het ontwerp van De Omloop dient hier extra aandacht aan besteed worden.

### **3.4.6. Reactie Waterschap**

In het kader van het vooroverleg heeft het Waterschap Groot Salland in juli 2006 geattendeerd op concrete afspraken over de watergang en over het onderhoud daarvan. Voorts is als aandachtspunt (bij de fasering in de wijk) de afwatering van het noordelijk deel opgevoerd. Voorgesteld is een verbinding te maken tussen de bestaande watergang en de nieuw te graven stedelijke watergang om zo de afwatering tijdelijk te garanderen. Benadrukt wordt dat aan de watergangen in overleg met het waterschap vorm zal worden gegeven.

In februari 2007 is namens het Waterschap gemeld dat de aan te leggen berging ruimte moet bieden aan 13.700 m<sup>3</sup> water en dat kan worden ingestemd met de voorgestelde realisering van te compenseren berging. Voor wat betreft het tijdstip van uitvoering van die maatregelen is de wenselijkheid uitgesproken dat de realisatie van Noorder Koeslag en de compenserende maatregelen tegelijkertijd gereed zijn.

### **3.4.7. Keur**

Op watergangen die bij het waterschap in beheer zijn is de Keur van toepassing. Dat betekent dat er door het waterschap bepaalde regels zijn gesteld voor het werken en bouwen binnen een bepaalde zone langs de watergang.



---

### **3.5. Milieuaspecten**

Omdat verschillende milieuaspecten invloed kunnen hebben op de mogelijkheden en wenselijkheden voor de inrichting van een gebied, dient het onderzoek ex artikel 9 van het Bro '85 ook hieraan aandacht te besteden.

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan:

- ♦ mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer;
- ♦ mogelijke luchtverontreiniging;
- ♦ mogelijke hinder vanwege (agrarische) bedrijven;
- ♦ mogelijke hinder vanwege zwembad;
- ♦ mogelijke hinder vanwege camping Krijtenberg;
- ♦ mogelijke bodemverontreiniging;
- ♦ aspecten van externe veiligheid.

#### **3.5.1. Mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer**

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

Van rechtswege gelden langs wegen zones, doch niet met betrekking tot wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Voor het onderhavige bestemmingsplan betekent de geluidsproblematiek concreet dat onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidszone langs de Omloop en de Zandhuisweg, omdat deze weggedeelten een 50 km-regiem hebben.

Uit het door BVA uitgevoerd en in februari 2007 geactualiseerde onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van een geluidgevoelige bestemming in het plangebied Noorder Koeslag wordt overschreden en dat er geen bezwaren vanuit de Wet geluidhinder ten aanzien van bestemmingsplan Noorder Koeslag bestaan.

De rapportage is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

#### **3.5.2. Mogelijke luchtverontreiniging**

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. Op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dienen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen.

De vaststelling van een bestemmingsplan wordt aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. In dit kader dient derhalve nader te worden ingegaan op dit aspect. Concreet dient te worden aangetoond dat de grenswaarden van luchtkwaliteit niet worden overschreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 geeft grenswaarden voor stikstofoxide (NO), stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en lood (Pb). Er zijn grenswaarden voor jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties. Voor stikstofoxide, koolmonoxide, benzeen, zwaveldioxide en lood zijn bij landelijke metingen en berekeningen geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd of te verwachten. Voor stikstofdioxide en fijn stof ligt dat anders. Op sterk verkeersbelaste

---

locaties in stedelijk gebied komen thans overschrijdingen van de grenswaarden voor en worden ook overschrijdingen verwacht voor 2010.

In de door BVA uitgebrachte rapportage is geconcludeerd dat er vanuit het Besluit luchtkwaliteit 2005 geen bezwaren bestaan tegen ontwikkeling van het plangebied omdat geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden.

De rapportage is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

### **3.5.3. Mogelijke hinder vanwege (agrarische) bedrijven**

In of nabij het plangebied is geen sprake van (agrarische) bedrijfsvestigingen die het woon- en/of leefklimaat in de nieuwe woonwijk zullen beïnvloeden (of andersom).

### **3.5.4. Mogelijke hinder vanwege zwembad, tennisbaan en oefenveld voetbalvereniging**

Nabij het plangebied en ten westen van de Zandhuisweg is het zwembad "De Welters" gesitueerd. Ten noorden van het zwembad bevinden zich 3 tennisbanen en ten zuiden van het zwembad bevindt zich het oefenveld van voetbalvereniging Wijhe '92. Onderzocht is of geluiduitstraling van het zwembad en de lichtuitstraling van de tennisbanen en het oefenveld van invloed zijn op de geprojecteerde woningen.

#### *Geluiduitstraling zwembad*

Volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" dient ten aanzien van een buitenbad een afstand van 200 meter te worden aangehouden voor geluid. Deze afstand is indicatief. Een groot deel van de geprojecteerde nieuwbouw van Noorder Koeslag bevindt zich in de 200 meter contour.

Om te bepalen of de geluiduitstraling van het zwembad door de omroepinstallatie en het stemgeluid van invloed is op de geprojecteerde woningen is door Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de huidige geluidtechnische situatie van de inrichting kan voldoen aan de grenswaarden zoals opgenomen in het "Besluit Horeca-, sport- en recreatie inrichtingen". Tevens blijkt uit het onderzoek dat de grenswaarden ter plaatse van het op de plankaart geprojecteerde woongebied wordt overschreden. Uit de berekeningen blijkt dat het Public Adress System bepalend is voor het geluidniveau bij de woongebieden op de plankaart. Door dit omroepsysteem aan te passen zal het geluidniveau dalen en kan het gehele woongebied, zoals aangegeven op de plankaart, worden ingevuld. De omroepinstallatie zal medio 2007 als volgt worden aangepast: De totale installatie wordt 40 graden tegen de klok ingedraaid en de speakers worden verlaagd naar een hoogte van 4 meter boven maaiveld.

Het desbetreffende akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Noorder Koeslag (Rapport 2006.3073-1) is als een separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Het zwembad laat zich kwalificeren als een voorziening voor het dorp en gelet op het bezoekersaantal, de openstellingsperiode en -tijden, de situering van het zwembassin en de speelweide kan geconcludeerd worden dat geen sprake zal zijn van een onevenredige beïnvloeding van het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonwijk.

---

#### *Lichtuitstraling tennisbanen en oefenveld*

Het Besluit horeca, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer stelt in artikel 1.5 regels met betrekking tot verlichting ter plaatse van de lichtdoorlatende openingen van woningen. Dit betekent dat er bij de realisatie van woningbouw zeker ook gekeken dient te worden naar de verlichting.

Voor de verlichting wordt verschil gemaakt tussen directe lichtinstraling in de woning of door indirecte verlichting. Het eerste aspect kan worden gecontroleerd door ter plaatse te gaan kijken in hoeverre de directe instraling op het plangebied voor woningbouw nog is waar te nemen. De indirecte verlichting kan ter plaatse worden gemeten.

In opdracht van de gemeente Olst-Wijhe is door Cauberg-Huygen een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke lichthinder voor twee sportcomplexen met verlichting te Wijhe. Het betreft tenniscomplex ATC Wijhe (gevestigd aan de Tuterië) en de voetbalclub Wijhe '92 (Zandhuisweg 8). Doel van het onderzoek is het bepalen van de optredende verticale verlichtingssterkte alsmede de lichtsterkte ter plaatse van de bebouwing in de directe omgeving waar mogelijk lichthinder kan ontstaan.

De beoordeling van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden conform de regels en aanbevelingen uit het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer en de resultaten zijn daarbij getoetst aan de algemene richtlijn betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV).

Uit het uitgevoerde lichtonderzoek blijkt dat in de toekomstige situatie bij de nieuwbouw woningen voldaan wordt aan de norm ten aanzien van de verlichtingssterkte op het horizontale en verticale vlak.

Bij beide complexen is ter plaatse van 1 mast direct zicht in de lamp. Deze lampen dienen een directere aanstraling van het speelveld te krijgen. Dit komt ook ten goede van het verlichtingsniveau op het speelveld. In overleg met beide verenigingen zullen de lampen meer op het speelveld worden gericht.

Het onderzoek naar de lichthinder (Notitie 2006.3073-1: Bestemmingsplan Noorder Koeslag onderzoek lichthinder) is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

#### **3.5.5. Mogelijke hinder vanwege camping Krijtenberg**

Binnen het plangebied is de camping Krijtenberg gelegen. De camping is onder het overgangsrecht gebracht, wat betekent dat het bestaande gebruik mag worden voortgezet tot het moment van realisatie van het uit te werken gebied. Uitgangspunt is dat de uit te werken bestemming binnen de planperiode wordt gerealiseerd en dat het gebruik van de camping zal binnen de planperiode vervallen. Zolang het gebruik blijft gehandhaafd, dient bij de projectie van gevoelige bestemmingen als woningen, rekening te worden gehouden met eventuele hinder. Voor de in acht te nemen (indicatieve) afstanden wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" en in dit kader zijn de aspecten geur en geluid relevant. De grootste afstand waarmee rekening moet worden gehouden is 50 meter (uit de grens van de inrichting) en wordt bepaald door het aspect geluid. Verder is er bij de camping nog sprake van een vergunning

---

voor een melkveehouderij, waarvoor een milieuzone geldt van 50 meter. Bij de planopzet is met deze afstanden rekening gehouden.

### **3.5.6. Mogelijke bodemverontreiniging**

In opdracht van de gemeente Olst-Wijhe heeft stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard-partners aan het adviesbureau DHV Ruimte en Mobiliteit, vestiging Hengelo, opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek en waterbodemonderzoek.

Het doel van het onderzoek was het vaststellen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en waterbodem een belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging en bouwvergunningsaanvraag. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 (grootschalig onverdachte locatie). Het onderzoek van de watergang is gebaseerd op de onderzoeksopzet "indicatief vaststellen van de waterbodemkwaliteit".

De onderzoeksresultaten laten zich kort samenvatten:

#### Zintuiglijk

Op de onderzoekslocatie zijn plaatselijk sporen puin waargenomen. Op het noordelijk deel van de onderzoekslocatie is een brandplaats aangetroffen.

#### Grond

In de bovengrond (0,0-0,5 m -mv) is plaatselijk een licht verhoogd gehalte (>streefwaarde) aan PAK gemeten. Ter plaatse van de brandplaats is een licht verhoogd gehalte aan koper gemeten. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

#### Grondwater

In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties aan chroom, nikkel, zink en arseen gemeten. In grondwater uit peilbuis 27 zijn concentraties aan nikkel aangetroffen boven de interventiewaarde.

#### Waterbodem

De milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezig hoofdwatgang is te kwalificeren als klasse 0 slib en is derhalve multifunctioneel toepasbaar.

### **3.5.7. Aanvullend grondwateronderzoek**

Om de grondwaterverontreiniging nabij peilbuis 27 nader in kaart te brengen zijn door DHV twee peilbuizen bijgeplaatst (zowel stroomopwaarts en stroomafwaarts). Uit analyseresultaten is naar voren gekomen dat in het grondwater uit beide peilbuizen geen of slechts licht verhoogde nikkelconcentraties zijn aangetroffen.

De oorzaak van de sterk verhoogde concentratie is niet bekend. Door DHV is aangegeven dat de aangetroffen concentratie vermoedelijk van nature voorkomt.

Voor een volledig beeld van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het separaat bijgevoegde rapport met als registratienummer ON-H20050600 en briefrapport met als kenmerk ON-H20051231.

---

### **3.6. Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van locaties waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, dan wel waar sprake is van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is sinds oktober 2004 van kracht.

#### ***Bevi***

In het bestemmingsplangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarop de bepalingen van het Bevi van toepassing zijn. In de omgeving zijn geen Bevi-bedrijven aanwezig waarvan een contour van het plaatsgebonden risico  $PR10^{-6}$  of het invloedsgebied voor het groepsrisico over dit gebied ligt. Ook een effectgebied (1% letaliteit) van een Bevi-richting ligt niet over het plangebied.

#### ***Circulaire RNVGS***

Op de wegen rondom het bestemmingsplan Noorder Koeslag zijn geen transporten aanwezig waarvoor eisen in het kader van externe veiligheid worden gesteld. Toetsing aan de circulaire Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) hoeft niet plaats te vinden.

#### ***Circulaire buisleidingen***

Ten zuiden van het plangebied is een ondergrondse buisleiding voor het transport van aardgas onder hoge druk (40 bar) aanwezig. Voor deze buisleiding gelden toetsingsafstanden die gebaseerd zijn op de circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen van 1984. De toetsingsafstanden zijn afhankelijk van onder andere de bedrijfsdruk en de diameter van de leiding. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze leiding en de Gasunie heeft aangegeven aangaande het bestemmingsplan geen opmerkingen te hebben.

#### ***Zwembad***

In de directe omgeving van het te ontwikkelen woongebied is een buitenzwembad gevestigd waar zogenaamde zwembadchemicaliën aanwezig zijn. Met name gaat het om de aanwezigheid van (en het werken met) chloorbleekloog en zoutzuur. Vermenging van deze producten kan leiden tot chloorgasvorming in het zwembad en daar buiten. In het zwembad is een opslagcapaciteit van 3000 liter chloorbleekloog en 1000 liter zoutzuur aanwezig.

Op basis van gevarenkaart 9 van de Leidraad Risico Inventarisatie wordt bij een calamiteit bij de chemicaliënopslag een effectafstand letaal (op basis van 1% letaliteit) aangehouden van circa 110 meter. Deze 1% letaliteitsgrens ligt gedeeltelijk over het te ontwikkelen woongebied.

Het zwembad valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi). Daarentegen is het zwembad door de aanwezigheid van chemicaliën wel risicorelevant. Zwembaden waar meer dan 200 kg chloorbleekloog aanwezig is staan op de drempelwaardenlijst en zijn daarom op de risicokaart vermeld. Voor zwembaden in het algemeen zijn geen grens- of richtwaarden voor het plaatsgebonden risico ( $PR10^{-6}$ ) berekend. Ook voor het groepsrisico zijn geen waarden bekend. Ook zijn vanuit de milieuregelgeving geen toetsingsafstanden gegeven.

---

Met het oog op de voorgestane ontwikkelingen in Noorder Koeslag en het SPOC is in januari 2007 besloten de veiligheidsrisico's van het zwembad weg te nemen door maatregelen te nemen bij de bron en wel door zwembad De Welters uit te rusten met een chloride-arme installatie met dagvoorraad chloor en met pH correctie.

### **3.7. Archeologie**

Onderzoek zal beperkt blijven tot een toetsing aan de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het IKAW geeft overigens 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 in overleg met de provinciaal archeoloog overeen gekomen dat een archeologisch onderzoek niet vereist is.

### **3.8. Ecologie**

#### ***Aanleiding en doelstelling***

In verband met de realisatie van de woonwijk Noorder Koeslag aan de Zandhuisweg te Wijhe is door EcoGroen Advies een ecologisch onderzoek uitgevoerd waarbij de consequenties van deze ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden getoetst zijn aan de Flora- en faunawet.

Er zijn vier veldonderzoeken uitgevoerd om de natuurwaarden in kaart te brengen.

#### ***Natuur- en landschapsbeleid***

De realisatie van de woonwijk zal geen significant negatieve effecten hebben op de Ecologische Hoofdstructuur, op habitatrictlijngebieden, vogelrichtlijngebieden of Beschermden natuurmonumenten in de omgeving van het plangebied. Ook is het plan niet in strijd met het beleid van de Provincie Overijssel.

#### ***Aangetroffen en te verwachten soorten***

Het plangebied bestaat uit een weidegebied (met enkele akkerbouwpercelen) waarlangs watergangen gelegen zijn met rijk begroeide oevers. Daarnaast zijn een singel, enkele vrijstaande bomen, een campingterrein en enkele woonhuizen met tuinen aanwezig.

Tijdens het veldonderzoek is de aanwezigheid van verschillende beschermde, algemeen voorkomende zoogdieren vastgesteld.

#### ***Compenserende en mitigerende maatregelen***

Als belangrijkste mitigerende maatregel is fasering in tijd genoemd. Watergangen en hun oevers dienen bij voorkeur in de maanden september-oktober heringericht/gedempt te worden in verband met de aanwezigheid van voortplantende en overwinterende amfibieën en vissen. Op deze wijze worden ook effecten op vogels en zoogdieren geminimaliseerd.

---

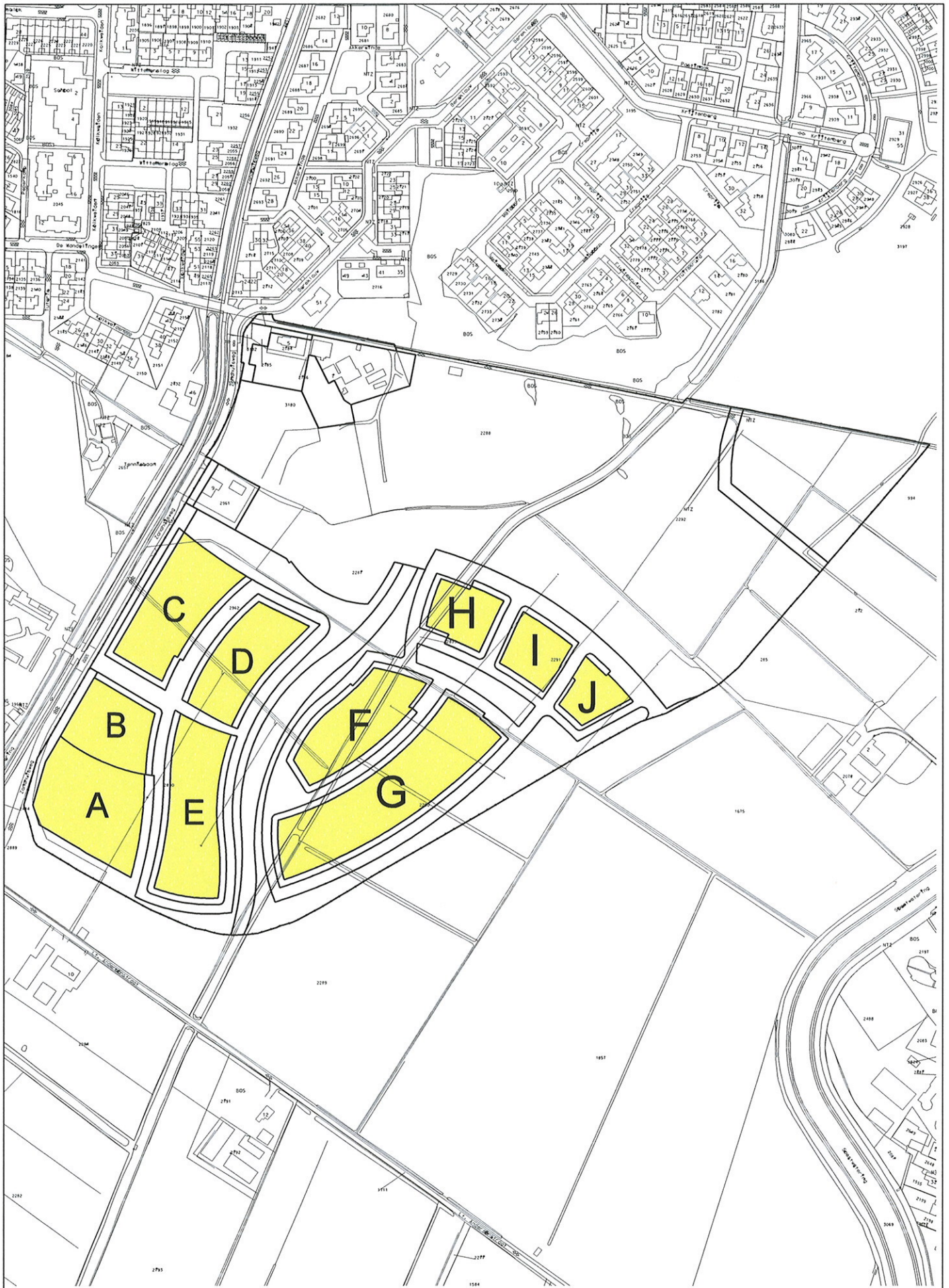
Wel is het aan te bevelen om flauw oplopende oevers aan te leggen bij nieuwe en te handhaven waterpartijen en deze door middel van een aangepast beheer (gefaseerd maaien) te onderhouden.

Voor schade aan een groot aantal soorten moest op het moment van opstelling van dit ecologische onderzoek nog vrijstelling worden aangevraagd in het kader van artikel 75, lid vijf van de Flora- en faunawet. Er wordt uitgegaan van het bouwrijp maken van het terrein buiten het voortplantingsseizoen.

***Actualisatie ecologisch onderzoek:***

EcoGroen Advies bv heeft in 2004 ecologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie waar het toekomstige woongebied Noorder Koeslag gerealiseerd zal worden. Hoewel de inventarisatiegegevens anno 2006 nog actueel zijn, is vanwege tussentijdse wetswijzigingen in de Flora- en faunawet een actualisatie van de juridische toetsing verricht.

Het volledige ecologische onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.



plotdatum: 22-02-2007

tek.nr. OS0072AA

afbeelding 3

SITUERING WOONVELDEN

schaal 1 : 4.000





#### 4.1. Algemeen

Het voorliggende plangebied wordt ingericht voor woonhuizen, woongebouwen (appartementengebouwen) en maatschappelijke voorzieningen.

In het structuurplan voor Wijhe van 1995 zijn voor toekomstige woningbouw 2 woonvelden aangewezen. Woonveld 1, Krijtenberg 4<sup>e</sup> fase, is nu vrijwel volledig gerealiseerd. Met dit plan wordt de ontwikkeling van woonveld 2 (Noorder Koeslag) nu ter hand te worden genomen. Het gebied heeft in hoofdzaak een agrarische bestemming en biedt nu geen mogelijkheid tot woningbouw. Alvorens het voorliggende plan is vervaardigd is een projectdocument opgesteld, waarin de uitgangspunten voor dit woongebied zijn geformuleerd en waarmee de raadscommissie op 02-02-2005 heeft ingestemd. Navolgend zal het projectdocument in samengevatte vorm worden weergegeven. Verder zal het stedenbouwkundig plan worden toegelicht en worden ingegaan op de juridische plankaart.

#### 4.2. Projectdocument

##### ***Doelomschrijving***

De realisatie van een kwalitatieve en duurzame woonwijk (woningdichtheid 15-25 wo/ha) van circa 330 woningen is de doelstelling. Een wijk met een eigen identiteit, waarin de bewoners zich kunnen herkennen en waar zij zich in algemene zin thuis voelen. Een woonwijk die gekenmerkt wordt door een hoge mate van diversiteit en die door deze hoge keuzevrijheid een bijdrage levert in de woonmobiliteit. Binnen de aangegeven kaders, voorwaarden en dergelijke moet zo snel mogelijk een meest optimale realisering van woningbouw plaatsvinden. Met meest optimaal wordt bedoeld een goede verhouding tussen kwaliteit en kwantiteit (aantallen/opbrengsten).

##### ***Beleidskader en voorwaarden***

Voor het opstellen van een bestemmingsplan wordt uitgegaan van een aantal basisprincipes of voorwaarden, welke in het vervolg van deze paragraaf zijn opgenomen.

##### Ruimtelijk kader

Bij de inrichting van het gebied de Noorder Koeslag wordt onder andere uitgegaan van de volgende voorwaarden en/ of uitgangspunten:

- de realisering van 15 tot 25 woningen per hectare;
- de realisering van de volgende woontypes: vrijstaand, halfvrijstaand, woningen aaneen en appartementen voor ouderen en jongeren;
- bij het ontwerpen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de verkavelingaspecten, zoals energetische aspecten, sociaal veilig, differentiatie woonplekken en hoogwaardig woonmilieu;
- het ontwikkelen en gebruiken van een beeldkwaliteitsplan;
- de realisering van de woningen, appartementen en woonomgeving op basis van politiekeurmerk veilig wonen;
- de reservering van circa 15-20 % van het plangebied voor groen en water: Binnen de groenvoorzieningen worden mogelijkheden geboden voor speelvoorzieningen (3% van totale grondgebied);

- 
- 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 (zie onderdeel verkeer);
  - het aanhouden van een groenzone langs de Zandhuisweg van 6 meter (verkeersaspect en aangeplante eiken);
  - binnen het plangebied dient een beperkte woonzorgzone te worden gerealiseerd;
  - levensloopbestendig bouwen is uitgangspunt;
  - bouwen conform de nota kwaliteitsgericht bouwen en gezond wonen.

#### Toelichting op het ruimtelijk kader

Als algemeen uitgangspunt is gekozen voor de realisering van 15 tot 25 woningen per hectare. Enerzijds geeft het aantal van 15 woningen de ondergrens aan van de realisering van enkel vrijstaande woningen binnen het plangebied. De 25 woningen per hectare is grotendeels gebaseerd op de bouw van halfvrijstaande woningen in combinatie met geschakelde woningbouw. Anderzijds is dit noodzakelijk om binnen het plan voldoende flexibiliteit in te bouwen. Over het algemeen bestrijkt een bestemmingsplan meerdere jaren. Niet altijd kan worden geschat hoe de woningmarkt zich ontwikkelt, zodat kleine aanpassingen binnen het "Ruimtelijk kader nog mogelijk (moeten) zijn, zonder dat sprake is van een aantasting van de voorgestane ruimtelijke kwaliteit.

Bij de realisering van woontypes is gekeken naar de huidige behoefte. Op basis van provinciaal beleid moet binnen het plangebied naast het bouwen voor de eigen behoefte extra aandacht worden besteed aan het huisvesten van senioren, starters en zorgvragers.

Het ruimtelijk kader geeft ook aan dat appartementen gerealiseerd zullen worden. Hierbij wordt gedacht aan maximaal 3 bouwlagen.

Bij het ontwikkelen van plangebieden dient rekening te worden gehouden met allerlei aspecten. Binnen het plan Noorder Koeslag wordt een aantal van deze aspecten met naam en toenaam genoemd. Het gaat hierbij om energetische aspecten, politiekeurmerk, differentiatie woonplekken, hoogwaardig woonmilieu en beeldkwaliteit.

Bij het politiekeurmerk wordt gesproken over de woonomgeving. Bij omgeving gaat het hoofdzakelijk om de invulling van de openbare ruimten.

Het is niet ongebruikelijk dat bij het ontwerpen van een plangebied gewerkt wordt met percentages. Zo kan een percentage verhard materiaal worden gebruikt bij de infrastructurele werken. Binnen dit plan wordt rekening gehouden met een reservering voor groen en water van 15 tot 20%. Het aspect 'water' is ondergebracht bij 'groen', doordat binnen het plangebied specifieke aandacht moet worden besteed aan het aspect 'water'. Het percentage van 20 is gebaseerd op

---

de realisering van waterberging. Geohydrologisch onderzoek zal moeten uitwijzen voor welk infiltratiesysteem gekozen moet worden.

Voor wat de parkeerbehoefte betreft wordt uitgegaan van de parkeernorm conform het CROW. Naast parkeren op eigen erf zullen er tal van parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangegeven. De rest van de parkeerbehoefte kan langs de wegen worden gerealiseerd. Dit is een bewuste keuze. Met het profiel van de wegen zal hier rekening mee worden gehouden. De geparkeerde auto's hebben bovendien een snelheidsremmend effect, wat positief is voor een 30km-gebied.

De gemeentelijke afdeling Sociale zaken, Welzijn en Onderwijs (SWO) heeft aangegeven dat er in ieder geval de komende jaren (zeker niet voor 2012) geen behoefte is aan een nieuwe basisschool in dit gebied. Kindercentrum De Bieënkorf heeft inmiddels besloten dat zij voorkeur geeft aan vestiging binnen het zogenaamde SPOC cluster (clustering van sport, onderwijs en cultuur). In woonveld A is 300 m<sup>2</sup> voor maatschappelijke voorzieningen begrepen. De buitenschoolse opvang zal zich hier niet vestigen, wel is er ruimte voor een zorgpost en een ontmoetingsruimte voor bewoners.

Indien een school op langere termijn noodzakelijk blijkt, dan kan gebruik worden gemaakt van gronden in het noordelijk deel: binnen de bestemming "woondoeleinden uit te werken" is bepaald dat voor maatschappelijke voorzieningen een ruimtebeslag geldt van niet meer dan 3.700 m<sup>2</sup>.

Binnen het plan wordt een beperkte woonzorgzone gerealiseerd. Uitgangspunt is dat woonzorgzones zoveel mogelijk in het centrum worden gerealiseerd en in samenhang met zorgcentrum het Weijtendaal of Carinova omdat de afstand tussen Noorder Koeslag en de bestaande voorzieningen vrij groot is. Desondanks wordt ook in Noorder Koeslag gestreefd naar realisatie van toegankelijke gelijkvloerse woningen met zorgaanbod.

Naast de realisering van sociale woningbouw wordt als uitgangspunt gekozen dat 50% van de resterende woningen vrij gebouwd kan worden en dat 50% projectmatig wordt uitgegeven. Een belangrijke motivering wordt gevonden in het feit dat projectmatige bouw een belangrijke rol speelt in het bepalen van het ruimtelijke gezicht en de herkenbaarheid van een wijk. Anderzijds zijn, nu veel gewerkt wordt met cascobouw, de mogelijkheden om de ruimten zelf in te delen toegenomen en ook kan hierbij verwezen worden naar de zelfredzaamheid van veel kopers.

De ervaringen met de recente uitgifte van de Krijtenberg 4<sup>e</sup> fase hebben geleerd dat de grootte van de bouwkavels moet worden afgestemd op de marktsituatie. Dit betekent dat voor vrijstaande woningen de bandbreedte zoveel mogelijk wordt bepaald op 400 tot 500 m<sup>2</sup>. Voor halfvrijstaande woningen geldt als algemeen uitgangspunt een grootte tussen 250 en 400 m<sup>2</sup>.

Er zijn voldoende verkeersgegevens bekend over de Omloop. Het verkeerskundig onderzoek kan op dit onderdeel beperkt blijven tot een actualisatie van het cijfermateriaal. Bij de ontwikkeling langs de Omloop worden de uitgezette lijnen van de Krijtenberg feitelijk doorgetrokken. Nieuw verkeersonderzoek is noodzakelijk voor de Zandhuisweg. Bij het ontwikkelen van de woonwijk wordt ervan uitgegaan dat de Omloop en de Zandhuisweg een 50km-regime krijgen.

---

Onderzoek naar de bebouwde kom en mogelijke verlegging hiervan moet te zijner tijd plaatsvinden.

Bij de ontwikkeling en inrichting van het binnengebied wordt uitgegaan van een 30km-regime.

### **4.3. Stedenbouwkundig plan**

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 bomerij. 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 natuurlijke 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 "aanhangen". De Omloop vormt de verbinding tussen de Raalterweg en de Rijksstraatweg 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.

In de praktijk is gebleken dat er vaak te weinig parkeerplaatsen in woonwijken zijn aangelegd. Voor vrijstaande en rijenwoningen zijn respectievelijk 1,7 en 1,5 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen is uitgegaan van 1 parkeerplaats op eigen erf. Bij grote vrijstaande woningen is zelfs twee parkeerplaatsen op eigen erf denkbaar. 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 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 ge-

---

richt 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 appartementen-gebouw gepland. Deze bebouwing is geplaatst in een groene setting en overwegend 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.

Afhankelijk van de ontwikkeling van de woningbehoefte kunnen zich in het noordelijk deel nog (aanzienlijke) verschuivingen voordoen.

#### Beeldkwaliteit

Bij het realiseren van de wijk Noorder Koeslag streeft de gemeente Olst-Wijhe naar de realisering van een wijk met een hoge beeldkwaliteit. Bewoners en bezoekers moeten de verschijningsvorm van de wijk positief waarderen. De volgende aspecten dragen hiertoe bij:

- ♦ *Een duidelijke structuur*  
Een heldere en samenhangende ruimtelijke opbouw van een wijk draagt ertoe bij dat men zich goed kan oriënteren en zich een ruimtelijke voorstelling van het gebied kan vormen. Men vindt er de weg en voelt zich "thuis".
- ♦ *Een eigen identiteit*  
Met een eigen identiteit wordt hier bedoeld: een herkenbare eigenheid van een gebied (of een object). Het is een kwaliteit als de wijk zich onderscheidt van andere gelijksoortige gebieden.
- ♦ *Een hoge belevingswaarde*  
De meest voor de hand liggende kwaliteit, als het gaat om beeldkwaliteit: ziet de wijk er mooi en aantrekkelijk uit.
- ♦ *Een goede inpassing in de omgeving*  
Indien de nieuwbouw op goede wijze aansluit op de bestaande bebouwing en de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied op een mooie manier wordt afgerond, dan draagt dit bij aan de kwaliteit van de wijk.

In de opzet van het stedenbouwkundige plan is de basis gelegd voor de ruimtelijke kwaliteit. Door een heldere structuur die gebaseerd is op een studie van (de oorsprong van) de omgeving krijgt de wijk een herkenbaar eigen gezicht. De kwaliteit van de bebouwing zal worden gestimuleerd door intensief vooroverleg met verschillende partijen, ontwikkelaars, bouwers en gemeente. De gemeente zal zorgdragen voor een zorgvuldig ingerichte omgeving. Dit zal worden verankerd in een beeldkwaliteitsplan, dat in overeenstemming is met de bestemmingsplanvoorschriften.

---

### Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op dusdanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)belasting ontstaat. Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het duurzame concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen de bouwstenen voor duurzame stedenbouw.

In het voorliggende plangebied is duurzame stedenbouw een belangrijk uitgangspunt geweest.

Zo is bijvoorbeeld het aspect "Water" in alle facetten een bepalende factor bij de ontwikkeling van de wijk. Daarnaast zal bij het realiseren van de woningen zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen.

#### **4.4. Sociale veiligheid**

In het kader van de wens om een sociaal veilig plan te ontwerpen is getracht om een optimale "controle" dan wel een optimaal "zicht" vanuit de woningen op de openbare ruimte te creëren. De voorzijde van de woningen is dan ook zoveel mogelijk naar de straat en de speelvoorzieningen gericht. Ook bij de uitvoering van het groenplan zal rekening gehouden worden met de zichtbaarheid. De groenstructuur zal dan ook "helder" worden uitgewerkt. Openheid en doorzicht zijn daarbij het centrale thema.

#### **4.5. Wijkontsluiting bij calamiteiten**

Fietsverbindingen worden waar nodig begaanbaar gemaakt voor hulpverleningsdiensten, opdat alle plangebiedsdelen voor deze diensten tweezijdig kunnen worden ontsloten. Dit wordt verwerkt in het inrichtingsplan dat wordt voorgelegd aan de verkeerscommissie waarin ook brandweer zitting heeft.

#### **4.6. Politiekeurmerk Veilig Wonen**

Het plan is zodanig ontworpen dat alle ingrediënten aanwezig zijn om in aanmerking te komen voor het politiekeurmerk Veilig Wonen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden, de inrichting van de openbare ruimte, de verkaveling en te zijner tijd de bebouwing zullen meegewogen worden bij de beoordeling. In dit kader wordt opgemerkt dat bijvoorbeeld de achtertuinen zoveel mogelijk naar elkaar gericht zijn. Bij de rijenwoningen, waar achterpaden noodzakelijk zijn, wordt gestreefd naar een uitvoering met afsluitbare achterpaden. Verder zal bij de uitwerking gestreefd worden naar gebouwde erfafscheidingen, daar waar achter- of zijtuinen grenzen aan openbare (groene) ruimten.

#### **4.7. Energetische aspecten**

In het kader van energetisch ontwerpen is het aspect passieve zonne-energie - dit is de situering van de woning ten opzichte van de zon - wel van belang, echter bij het stedenbouwkundig ontwerp is de ruimtelijke kwaliteit van het plan als geheel en de eigenheid en identiteit alsmede de sociale veiligheid, politiekeurmerk meer bepalend geweest dan het begrip passieve zonne-energie. In het kader van de informatie naar de toekomstige bewoners is de toepassing van actieve zonne-energie (zonneboilers, zonnecollectoren) en dergelijke, alsmede vele andere ener-

---

giebesparende technische en bouwkundige voorzieningen van groot belang. Een en ander zal op bouwplanniveau aandacht krijgen.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen door projectontwikkelaars zal dit aspect als voorwaarde meegenomen worden.

#### **4.8. Juridische planopzet**

Het zuidelijk deel van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan kent een gedetailleerde juridische regeling waarbij de te realiseren woningen vallen in de bestemming "woongebied of woongebouwen". In de vorm van een aanduiding is aangegeven wat de goot- en/of bouwhoogte mag zijn. Een appartementencomplex is tot "woongebouwen" bestemd. De bestemming "tuin" heeft over het algemeen betrekking op de bij de woningen behorende gronden die naar de weg gekeerd zijn. Ter plaatse gelden met name beperkingen ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken.

De aan te leggen groenstructuur kan worden gerealiseerd binnen de bestemming "groenvoorzieningen". Deze bestemming maakt het ook mogelijk om waterbergingen en waterhuishoudkundige voorzieningen aan te leggen. De bestemming "water" is opgenomen voor de centrale watergang, die cruciaal is voor de waterhuishouding van dit woongebied.

De beoogde langzaamverkeersroutes zijn bestemd tot of aangeduid als "voet-/fietspad". Alle wegen die in het plangebied zijn opgenomen zijn bestemd tot "verkeers- en verblijfsdoeleinden". Het betreft hier voornamelijk geprojecteerde weggedeelten voor het gemotoriseerde verkeer en met bijbehorende voorzieningen als parkeren, voetpaden, fietspaden en groen.

Het noordelijk gedeelte van het plangebied is bestemd tot "woondoeleinden uit te werken". Deze bestemming betreft een bestemming als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), die door burgemeester en wethouders wordt uitgewerkt. Er is een fasering in de tijd opgenomen in die zin dat de uitwerking eerst ter hand kan worden genomen nadat binnen de bestemmingen "woongebouwen en woongebied" 75% van het minimaal aantal woningen is gerealiseerd. De uitwerkingsregels die in het desbetreffende voorschrift zijn opgenomen, moeten in acht worden genomen. Concreet betekent dit dat onder meer de functies wonen, verkeer en groenvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Verder is de bouw van een basisschool mogelijk en daarvoor zijn de bouwhoogte en de benodigde oppervlakte bepaald.

Voor een nadere toelichting op de voorschriften wordt verwezen naar hoofdstuk 5

## 5. Toelichting op de voorschriften

---

### 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten en de van het bestemmingsplan deeluitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

De voorschriften bevatten een omschrijving van de doeleinden van de betreffende bestemming, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat ook werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- I. Inleidende bepalingen.*
- II. Bestemmingsbepalingen.*
- III. Overige bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

De omschrijvingen van de op de kaart aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen zijn vermeld in paragraaf II. Per bestemming worden de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden vermeld.

Paragraaf III bevat de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen. Hierna volgend worden - voor zover nodig - de voorschriften artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

### 5.2. Nadere toelichting op de voorschriften

#### **Begripsbepalingen** (artikel 1)

In dit artikel worden de in de overige artikelen gehanteerde begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen kunnen als "standaardbepalingen" worden beschouwd.

Ten aanzien van de begrippen "hoofdgebouw" en "bijgebouw" kan worden vermeld, dat functionele ondergeschiktheid niet is vereist. Dit betekent dat een bijgebouw in beginsel zowel als bijvoorbeeld "hobbyruimte" kan worden gebruikt als ook als garage of berging. Als de voorschriften hierop verbijzonderingen aanbrengen, zijn deze verbijzonderingen van toepassing. Dit is het geval bij vrijstaande bijgebouwen bij woonhuizen, die niet voor directe bewoning mogen worden gebruikt.

#### **Beschrijving in hoofdlijnen** (artikel 3)

Besloten is om voor dit plan een beschrijving in hoofdlijnen op te nemen. Deze beschrijving dient als ruimtelijk kader voor de inrichting van het plangebied. Uitgangspunt is de realisering van een woonwijk met een voor de gemeente gangbare bebouwingsdichtheid van 15 tot 25 wo-



---

ningen per hectare. Voorts is voor het noordelijk deel van het plangebied bepaald dat eerst in een later stadium met de uitwerking kan worden gestart.

#### **Woondoeleinden** (artikel 4)

Deze bestemming heeft betrekking op de aanwezige vrijstaande woningen. Bepaald is dat de woningen binnen de bouwvlakken dienen te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn op de plankaart aangeduid.

Ten aanzien van de bijgebouwen is bepaald dat bij iedere woning, zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50 gaat bedragen. Voor deze oppervlakteberekening telt niet mee de oppervlakte die is gelegen binnen het bebouwingsvlak en voor zover gelegen binnen het verlengde van de zijgevels.

Ten aanzien van de situering van de bijgebouwen is bepaald dat deze op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd.

Het "aan huis verbonden beroep/bedrijf" is geregeld in de (algemene) gebruiksbepalingen.

#### **Woongebouwen** (artikel 5)

Op een enkele locatie is sprake van een bestemming woongebouw. Aldaar is zogenaamde gestapelde bouw van woningen mogelijk. Doorgaans wordt een dergelijke bebouwing aangeduid als een appartementengebouw. De bestemmingsomschrijving maakt het mogelijk dat een gedeelte van het woongebouw wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden, zoals een wijkontmoetingscentrum of zorgpost.

#### **Woongebied** (artikel 6)

Er zijn bouw mogelijkheden voor vrijstaande, halfvrijstaande of anderszins aaneen te bouwen woonhuizen. Bij aaneen te bouwen woningen wordt in eerste instantie gedacht aan 'aaneen in een rij', maar ook een andere vorm van aaneenbouwen is mogelijk.

Bepaald is dat de voorgevel van de woningen in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dient te worden gebouwd. De toegestane goot- en/of bouwhoogtes zijn op de plankaart aangeduid.

#### **Woondoeleinden uit te werken** (artikel 7)

Deze bestemming betreft een bestemming als bedoeld in artikel 11 van de WRO, die door burgemeester en wethouders binnen de looptijd van het bestemmingsplan dient te worden uitgewerkt. Die uitwerking dient te geschieden met inachtneming van hetgeen door de gemeenteraad in de hier opgenomen uitwerkingsregels is vastgelegd.

Voor te bouwen gebouwen zijn onder meer hoogtebepalingen opgenomen en voor bepaalde gebieden is een voorgestane ontwikkeling aangeduid, te weten water, hoofdontsluiting, groenvoorzieningen ten dienste van parkaanleg, voet-/fietspad en een tijdelijke berging van water.

---

**Tuin** (artikel 8)

Deze bestemming betreft de gronden waarop in beginsel slechts andere-bouwwerken mogen worden geplaatst.

**Verkeers- en verblijfsdoeleinden** (artikel 10)

Deze bestemming regelt de in het gebied gelegen wegen en voetgangersgebieden. Een nader onderscheid tussen de functies van de verschillende wegen wordt niet doelmatig geacht en is daarom dan ook niet opgenomen. Binnen deze bestemming kunnen ook groenvoorzieningen en kunstwerken worden gerealiseerd.

**Water** (artikel 12)

De in het plangebied aanwezige watergang is van groot belang voor de waterhuishouding in het plangebied en is bestemd tot Water. Opgemerkt wordt dat voor activiteiten binnen een bepaalde afstand van de watergang ook een door het waterschap vastgestelde keur van kracht is.

**Anti-dubbeltelbepaling** (artikel 13)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, ook bij de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Conform artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 dient een onderzoek te worden gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan. Gesteld kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Er is een kostendekkende grondexploitatieberekening opgesteld waarbij rekening is gehouden met de kosten van de hoofdontsluitingsweg en een bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen. De kosten en opbrengsten houden elkaar met een bedrag van circa € 18 miljoen in evenwicht.



---

## **Bijlagen**

---

bij de toelichting

**1.**

Structuurplan, onderdeel Wijhe

---

## 5.

# Ruimtelijke structuur dorp Wijhe

---

### 5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk zal een beschrijving gegeven worden van de meest gewenste ruimtelijke structuur. Dit zal gebeuren aan de hand van een aantal wegingsfactoren. Voordat daartoe wordt overgegaan is het een goede zaak om na te gaan hoe het provinciaal beleid met betrekking tot de uitbreiding van het dorp er uit ziet.

### 5.2. Streekplan West-Overijssel

Op de streekplankaart zijn (zwaarwegende) belemmeringen ten aanzien van de uitbreidingsrichting van steden en dorpen weergegeven. De uitbreidingsmogelijkheden voor een kern worden beïnvloed door de ruimtelijke structuur van de kern zelf en door de ruimtelijke structuur van het omliggende gebied.

Primair gaat het om de vraag of vanwege de ruimtelijke structuur er zodanige zwaarwegende belemmeringen zijn, dat de uitbreiding in de betreffende richting zal moeten worden tegengegaan. Een logische stedebouwkundig gewenste afronding van de bestaande bebouwde ruimte kan wel in overweging worden genomen. Verder wordt een indicatie gegeven van mogelijke uitbreidingsrichtingen. In het geval er nog meerdere uitbreidingsrichtingen mogelijk zijn, zal op gemeentelijk niveau een nadere afweging noodzakelijk zijn om tot een definitieve keus te komen. Belangenafweging en de definitieve lokatiekeuze zal dan in een structuurplan of in de toelichting van een bestemmingsplan dat in de uitbreiding voorziet, gemotiveerd moeten worden.

Voor Wijhe is allereerst de ligging langs de IJssel (ecologische hoofdstructuur) van belang. Uit deze ligging vloeien beperkingen voort. Situering van nieuwe woon- of werkgebieden in de uiterwaarden is overigens niet voor de hand liggend.

Daarom is aan de westzijde van de kern Wijhe een belemmering op de streekplankaart opgenomen.

Aan de oostzijde van de kern en de spoorlijn is het landgoed De Gelder gelegen. Dit gebied heeft een dusdanige natuurlijke en landschappelijke waarde dat ook hier uitbreiding van de kern niet acceptabel is in de visie van de provincie. Ook hier is een belemmering aangegeven.

De verdere uitbreiding van de woonbebouwing kan plaatsvinden in het gebied ten zuidoosten van de kern (gebied Krijtenbergerblok). Na het benutten van de restcapaciteit in het geldende plan ligt een verdere uitbreiding van de woningbouw in aansluiting op dit plan voor de hand.

Vooralsnog biedt het bestaande bedrijfsterrein ten zuiden van de kern volgens de provincie voldoende mogelijkheden voor vestiging van plaatsgebonden bedrijven. Mocht verdere uitbreiding nodig zijn dan kan zonodig in zuidelijke richting worden uitgebreid. Verder is als alternatief een beperkte uitbreiding aansluitend aan de bedrijfsvestiging ten noorden van de kern mogelijk.

Op de streekplankaart is aan de noordzijde "landelijk gebied I" aangegeven, aan de zuidzijde "landelijk gebied II", terwijl aan de zuidwestzijde ook "landelijk gebied I" voorkomt. Het landgoed "De Gelder" is voorzien van "bos in landelijk gebied III: multifunctioneel". De uiterwaarden

---

zijn aangemerkt als "landelijk gebied III" en "landelijk gebied IV".

### **5.3. Uitwerking ruimtelijke structuur**

#### **5.3.1. Wonen**

De berekeningen hebben uitgewezen dat in de periode 1995-2015 in het dorp Wijhe 414 woningen in nieuwe plannen gebouwd zullen moeten worden. Bij de gekozen dichtheid - zoals eerder vermeld - van 18 woningen per hectare betekent dit dat er een ruimtebehoefte is van bijna 23 hectare voor toekomstig woongebied.

In het vigerende "structuurplan voor de kernen van de gemeente Wijhe" (januari 1982) is het gebied "Krijtenbergerblok" als "toekomstig woongebied 1e fase" en het gebied "De Noorder Koeslag" als "2e fase" aangegeven.

Op basis van het structuurplan is het bestemmingsplan "Krijtenberg" opgesteld. Door middel van een aantal uitwerkingsplannen van dit globale bestemmingsplan is de woningbouw de afgelopen periode mogelijk gemaakt.

Thans (medio 1995) is de situatie zo dat een deel van het "Krijtenbergerblok", namelijk het gebied dat in het bestemmingsplan "Krijtenberg" was opgenomen in ontwikkeling is dan wel is uitgevoerd. Dit betreft meer dan de helft van "Krijtenbergerblok". Het gebied "De Noorder Koeslag" is in het geheel nog niet in bestemmingsplanvorm uitgewerkt.

Op grond van de uitkomsten van het vigerende structuurplan en de uitwerking daarvan in het bestemmingsplan "Krijtenberg" zou kunnen worden geconcludeerd dat nog voldoende ruimte aanwezig is c.q. dat de gebieden die destijds als toekomstig woongebied zijn aangegeven nu ook als (toekomstig) woongebied kunnen worden aangemerkt. Dat behoeft echter niet zonder meer het geval te zijn. In de ruim tien jaar die verstreken is zouden de meningen en ideeën veranderd kunnen zijn. Een evaluatie, ook van de stedenbouwkundig ruimtelijke uitgangssituatie is op zijn plaats. Daarom ook is in de vorige paragraaf ingegaan op de meest recente provinciale visie met betrekking tot de mogelijke ruimtelijke ontwikkeling van het dorp Wijhe. In het vervolg zal deze provinciale visie getoetst worden aan de gemeentelijke visie.

Uitbreiding ten behoeve van het "wonen" in de uiterwaarden is overduidelijk uitgesloten. Het gebied langs de IJssel maakt deel uit van een ecologische hoofdstructuur. Ook meer gedetailleerd bezien is het, gezien de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden ter plaatse zonneklaar dat woningbouw niet mogelijk is. Hierbij wordt overigens de lijn van het vigerende structuurplan doorgezet.

In de komgronden aan de oostzijde van het dorp is in het verleden het landgoed "De Gelder" aangelegd. De landschappelijke waarde van het gebied is nu zodanig dat woningbouw om deze reden afvalt.

Theoretisch is bebouwing in Wijhe mogelijk aan de noordzijde, de zuidzijde en de zuidoostzijde. Nadere beschouwing leert dat het aanwenden van het gebied ten noorden van Wijhe voor woningbouw geen voorkeur verdient. Een aantal problemen dienen zich aan.

Allereerst is het zo dat hier een relatief "zware" bedrijfsvestiging is gevestigd. Dit betekent dat



---

eventuele woningbouw eerst op ruime afstand (enkele honderden meters) van dit bedrijf gerealiseerd kan worden. Voorts zal ten opzichte van de spoorlijn en ten opzichte van de Rijksstraatweg een bebouwingsvrije afstand c.q. een afscherming in acht moeten worden genomen. Door dit alles zal uiteindelijk een langgerekte stedenbouwkundig ruimtelijke structuur gevormd worden. De afstand tot de voorzieningen in het centrum is groot. Ondermeer deze redenen leiden er toe om niet voor een noordelijk woongebied te kiezen.

Aan de zuidzijde is de situatie min of meer vergelijkbaar. Een nieuw woongebied zal gesitueerd moeten worden met inachtneming van de spoorlijn en de Rijksstraatweg. De te benutten gebieden worden daardoor vrij klein. Verder is de relatie met de bestaande woonbebouwing slecht, door de scheidende werking van het bestaande industrieterrein en het sportcomplex. Uitbreiding van het industrieterrein in zuidelijke richting wordt bij een uitbreiding van woningbouw in zuidelijke richting geblokkeerd.

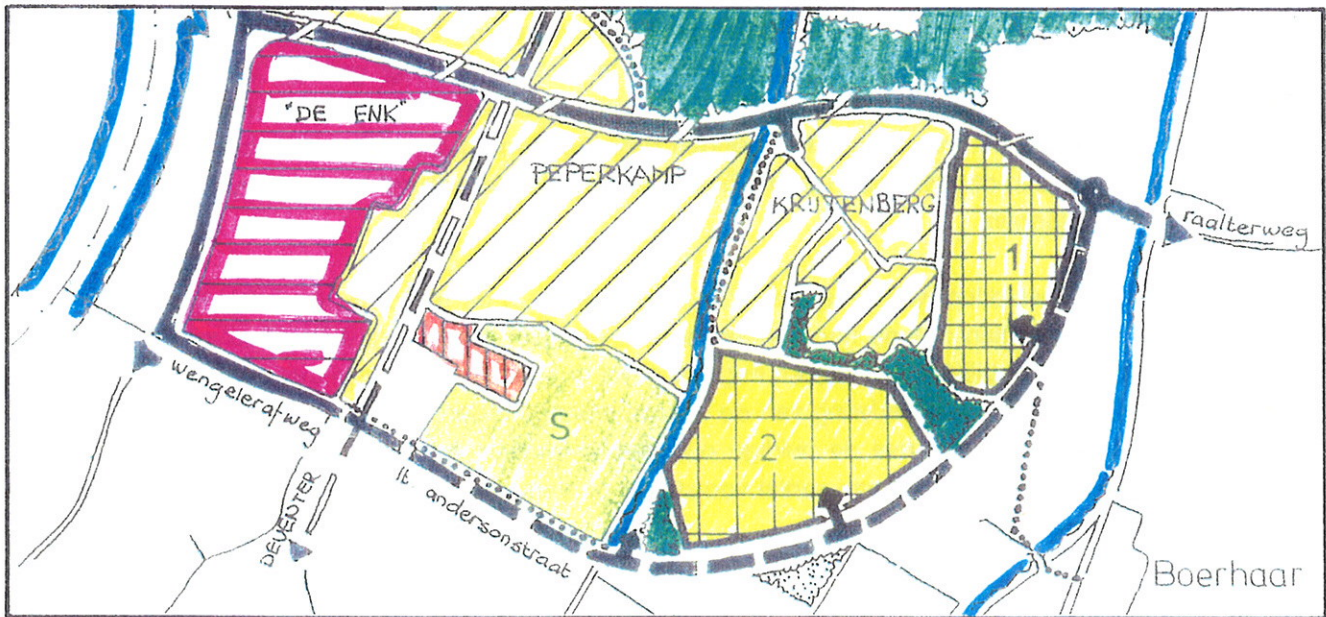
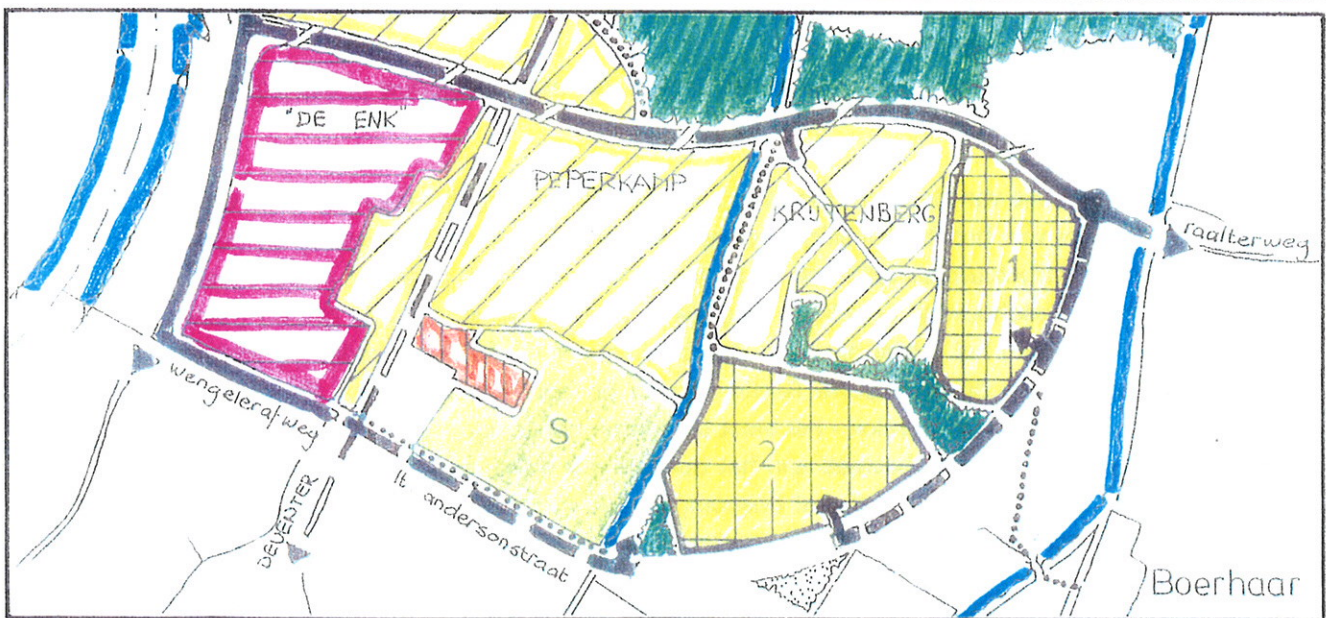
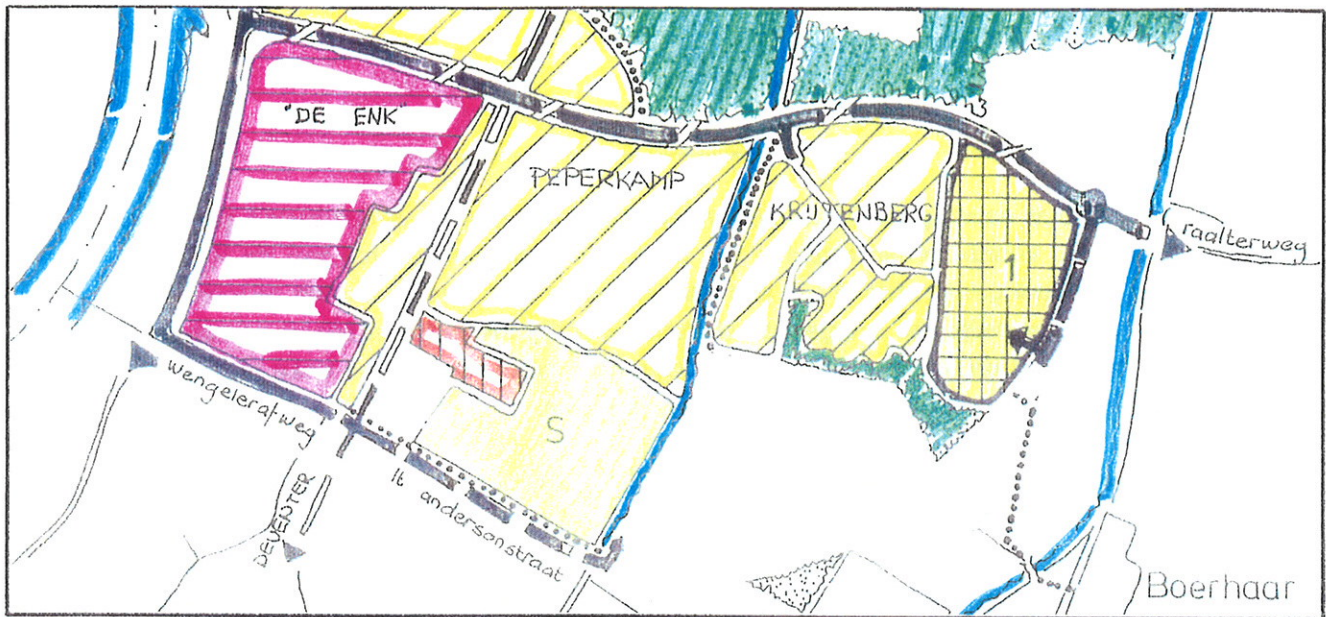
Om die reden is er thans voor gekozen een uitbreiding van de woningbouw in zuidelijke richting niet na te streven.

Uitbreiding ten behoeve van de woningbouw in zuidoostelijke richting ligt voor de hand. De afweging ten aanzien van het "toekomstig woongebied" leidt er toe om te constateren dat de conclusies van het structuurplan 1982 ook nu grotendeels actueel zijn. Deze zijn onder meer; "Van de drie in de beschouwing betrokken mogelijk te bouwen gebieden is dit gebied (namelijk het gebied zuid-oost) het meest geschikt. Daarbij dient om verschillende redenen, zoals de gemakkelijke aansluiting op de Nieuwe Raalterweg en de gunstige afstand tot de kern, het noordelijk deel - het Krijtenbergerblok - het eerst te worden bebouwd.

Grote zorg zal moeten worden besteed aan het behoud van waardevolle elementen, zoals de beplanting. Daarbij is ten aanzien van het boscomplex een nader onderzoek gewenst. Onderzocht zal moeten worden of beschermende maatregelen al dan niet noodzakelijk zijn."

Op basis van bovengenoemde conclusie is de planontwikkeling "Krijtenberg" opgestart en grotendeels uitgevoerd. Het meest oostelijke deel van het Krijtenbergerblok is nog niet tot ontwikkeling gebracht. Het zuidelijk hiervan gelegen gebied, "De Noorder Koeslag" geheten is eveneens nog niet tot ontwikkeling gebracht. Het bedoelde onderzoek ten aanzien van de beplanting en het boscomplex is een aantal jaren geleden reeds uitgevoerd. De uitkomsten zijn verwerkt en geïntegreerd in de planopzet van het bestemmingsplan "Krijtenberg" en de daaropvolgende uitwerkingsplannen.

Nagegaan is of de gebieden welke resteren voor woningbouw in de toekomst, op basis van het vigerende structuurplan ook nu nog zonder meer in de nieuwe planopzet betrokken zouden kunnen worden. Dit blijkt in hoofdlijnen nog het geval te kunnen zijn, echter met dien verstande dat de ontsluiting en benadering van de nieuwe woongebieden, alsmede de verkeersaspecten welke samenhangen met de huidige ontsluitingsstructuur van Wijhe heroverwogen zijn. Een en ander heeft geleid tot een aantal voorstellen op verkeerskundig gebied. Deze worden hierna beschreven.



afbeelding 8

Fasering Rondweg

**2.**

Verslag meedenkavond

---

## **Meedenkavond Noorder Koeslag**

Gehouden op 20 april 2005.

Aanwezig 32 genodigden en belangstellenden en in totaal 9 vertegenwoordigers van gemeente, waterschap, stedenbouwkundig bureau en dhv.

De meedenkavond werd officieel geopend door wethouder Van den Berg. Hierna wordt ingegaan op verschillende thema's die van belang zijn voor de ontwikkeling van de woonwijk. De indeling was als volgt:

- a. Stedenbouw, bouwen, verkeer en beeldkwaliteit (Arno Koldenhof, SAB Witpaard partners);
- b. Groen (Paul Terhorst, gemeente Olst-Wijhe);
- c. Water, kwalitatieve en kwantitatieve voorwaarden (Sam-Peter Bakker, Waterschap Groot-Salland);
- d. Water, consequenties voorwaarden en oplossingsrichtingen (Peet Bovee, DHV).

Na de presentaties zijn de aanwezigen verdeeld over drie groepen, te weten wonen, verkeer en groen/water. De uitkomsten van de drie groepen zijn in de raadszaal voor een ieder gepresenteerd. De resultaten van de verschillende groepen kunnen als volgt worden weergegeven.

### **Verkeer:**

- Denk aan verkeersveiligheid, met name voor fietsers en voetgangers;
- Zorg voor goede bereikbaarheid naar het centrum van Wijhe;
- Niet teveel verkeer in de wijk, mede in relatie tot de Maatschappelijke doeleinden in het gebied;
- De plek voor maatschappelijke doeleinden is heel belangrijk voor de ontsluitingsmogelijkheden van het gebied;
- Het gebied krijgt nu één ontsluitingsweg, liever twee realiseren aan de Omloop;
- Maak een duidelijk onderscheid tussen autoverkeer en voetpaden;
- Leg voldoende fietsontsluitingen aan;
- Maak buurtjes/ hofjes, waarbij ook rekening wordt gehouden met menging van bevolkingsgroepen;
- Probeer het groen te clusteren;
- Woningen voor 'jong' gehandicapten;
- Niet teveel auto's op straat, eventueel parkeerpleintjes. Ga zoveel mogelijk uit van parkeren op eigen erf in combinatie met clustering van parkeren in de wijk;
- De paden niet teveel in het groen zetten;
- Veilige tunnel voor fiets- en voetgangers. Een tunnel die ook geschikt is voor scootmobiel.

### **Groen en water:**

- De locatie van de camping inrichten als groenstrook en mogelijkheid berging water;
- Het bestaande bos van Krijtenberg door laten lopen tot aan de Omloop door realisering groen;
- Watergang in het gebied slingerend aanleggen;
- Realiseren van wandel- en fietspaden langs het water, in combinatie met dorpsommetje;
- Ruimte voor visplaatsen langs het water;
- Tijdelijk water opslaan op maaiveld, maar mag geen overlast geven. Kan gerealiseerd worden door aftoppen van de bovenlaag, zodat via schrale grond het water in de grond kan infiltreren;
- Groen realiseren aan buitenrand woongebied als overgang naar landelijk gebied, waarin ieder geval plek is voor knotwilgen;

- Realiseer speelvoorzieningen voor alle leeftijden en op verkeersveilige/ verkeersluwe plekken;
- Flauwe taluds langs het water met zogenaamde plasbermen (ondiepe watergedeelten langs de kant ivm kinderen);
- Maak speciale hondenuitlaatgebieden
- Bekijk in hoeverre het groenbeheer aan de bewoners kan worden overgelaten (betrokkenheid bij de wijk);
- Graag grote bomen in het woongebied, als beuken en eiken;
- Maak een centrale plek in de wijk met een heel grote boom en bijvoorbeeld een leugenbank.

#### **Wonen:**

- Ga in het gebied uit van ronde woonvormen;
- Realiseer in het gebied starterswoningen, waarbij aandacht is voor oud Wijhenaren die noodgedwongen uit Wijhe zijn vertrokken (jongeren met name). Zorg ook voor betaalbare woningen die niet afhankelijk zijn van dubbel inkomen. Ook starterwoningen in huursegment. Realiseer ook kleinere starterswoningen voor alleenstaanden
- Vol verwachting wordt de startersnotitie afgewacht;
- Bekijk of de realisering van kwadrantwoningen mogelijk is;
- Wat betreft indeling de lijn voortzetten van de Krijtenberg 4;
- Zorg voor woningen met de voorkant gericht op de Omloop;
- Ga ook uit van het realiseren van appartementen aan de buitenrand van het woongebied bij het groen en water;
- Voorstel wordt gedaan om in de drie hoeken van het gebied uit te gaan van ronde vormen met centraal in het gebied een ronde vorm, tegengesteld aan Krijtenberg 4;
- Maak een mix van duurdere, aangepaste en goedkope woningen;
- Houd rekening met Huurwoningen, woningen die het mogelijk maken voor een soort inwonings situatie (mantelzorg voor ouderen of kinderen);
- Maak een gevarieerd plan wat betreft woningen, geen eenheidsworst.

Na de presentatie van de verschillende groepen is ingegaan op het vervolg van de procedure. Belangrijk hierbij is de informatieavond voorafgaand aan de inspraak. Tijdens deze avond zal terugkoppeling plaatsvinden over de verschillende elementen die zijn aangedragen. De verschillende organisaties zullen te zijner tijd een uitnodiging ontvangen. De verwachting is dat de inspraak start in september / oktober. Er zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij de procedure voor het Beeldkwaliteitsplan Inspraak gelijktijdig laten plaatsvinden.

Hierna wordt Arno Koldenhof uitgedaagd op basis van de resultaten van het meedenken enkele conclusies te trekken. Vastgesteld wordt dat veel zaken naar voren zijn gebracht. Zaken die over het algemeen goed op elkaar kunnen aansluiten. Van echte strijdigheid is geen sprake.

Tot slot neemt de wethouder het woord. Hij dankt een ieder voor haar of zijn inzet. Eventuele reacties die later komen opborrelen kunnen nog worden doorgegeven aan Jitze Terpstra.

Niets meer aan de orde zijnde sluit hij de bijeenkomst af.

Wijhe, 21 april 2005.  
Jitze Terpstra.

**3.**

Nota inspraak en vooroverleg

---

# Nota inspraak en vooroverleg

## Voorontwerp bestemmingsplan Noorder Koeslag

Gemeente Olst-Wijhe  
2 februari 2007

## Inleiding

Vanaf 3 juli 2006 tot en met 13 september 2006 heeft voor inspraak ter inzage gelegen het voorontwerp bestemmingsplan Noorder Koeslag gedateerd juni 2006. Op 6 juli 2006 is het plan aan belangstellenden gepresenteerd tijdens een informatieavond. Op 4 juli 2006 is het voorontwerp bestemmingsplan opgestuurd naar alle betrokken organisaties in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 WRO. Mede op basis van de reacties is er in november 2007 een gewijzigd voorontwerpplan gemaakt. Dit gewijzigde voorontwerp is voor vooroverleg aan de provincie voorgelegd. In deze nota is opgenomen:

- het verslag van de informatieavond;
- de ontvangen inspraakreacties met daarbij een voorstel tot verwerking van deze reacties;
- de ontvangen vooroverlegreacties met daarbij een voorstel tot verwerking van deze reacties.

## Verslag informatieavond

### **Verslag van de informatieavond bestemmingsplan Noorder Koeslag d.d. 6 juli 2006 Zaal Logtenberg Boerhaar**

---

Aanwezig C. van den Berg (wethouder, voorzitter), J. Drenth (Bureau Witpaard), A. Koldenhof (Bureau Witpaard), J. van der Kolk (gemeente Olst-Wijhe), E. Buist (gemeente Olst-Wijhe, verslag)  
Ongeveer 30 belangstellenden

De avond wordt om 19:30 uur geopend door C. van den Berg.

Allereerst wordt een duo-presentatie gegeven door stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard - partners. Hierin komen de uitgangspunten van de nieuwe woonwijk Noorder Koeslag aan de orde. In april 2005 is een meedenkavond georganiseerd. Resultaat is in een (indicatief) verkavelingsplan en voorontwerp-bestemmingsplan Noorder Koeslag. In de wijk komen diverse typen woningen (vrijstaand, halfvrijstaand, rijenwoningen en appartementen) met bijzondere aandacht voor ouderen en jongeren. Belangrijk in de verkaveling is de open structuur met zicht op de kerktoren Boerhaar. De wijk wordt op 2 plaatsen ontsloten; op de Omloop en de Zandhuisweg. Langs de Omloop kan "naar buiten" worden gewoond. Langs de Zandhuisweg wordt een groenzone aangehouden van 6 meter. Witpaard is nu bezig met het opstellen van een beeldkwaliteitplan.



Erika Buist vertelt over de planning van het bestemmingsplan. We hebben nu te maken een voorontwerp bestemmingsplan dat ter visie ligt. Tot 13 augustus kunnen inspraakreacties worden ingediend. Wellicht wordt de periode nog een maand verlengd i.v.m. de zomerperiode. Vervolgens zijn er weer mogelijkheden om op het plan te reageren. Uiteindelijk is het de bedoeling het bestemmingsplan eind 2007 te laten goedkeuren. Het bouwrijp maken en de verkoop van kavels zal vermoedelijk vanaf begin 2008 plaatsvinden.

Na de pauze kan het publiek vragen stellen en opmerkingen maken over de plannen (vragen vetgedrukt).

**Wanneer worden de laatste kavels/projecten uitgegeven?**

Antwoord: Het bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar. In het zuidelijk deel kunnen ongeveer 200 woningen worden gebouwd, in het noordelijk deel ongeveer 100 woningen. We beginnen met het zuidelijk deel. De eerste jaren wil de gemeente een versnelling aanbrengen in het oplevertempo.

**De Omloop moet alleen bedoeld zijn voor het doorgaande verkeer.**

De Omloop heeft naast een functie van (toekomstige) doorgaande route tussen Raalte en Wijhe ook een ontsluitingsfunctie voor ongeveer de helft van de wijk Noorder Koeslag. De rest wordt ontsloten via de Zandhuisweg.

**Waarom komt er in de Omloop geen rotonde, terwijl dat aan de Zandhuisweg wel is gebeurd?**

Teveel rotondes zijn niet gunstig voor de doorstroming. Op de Omloop mag maximaal 50 km. per uur worden gereden, dus er zouden geen gevaarlijke situaties mogen ontstaan door de verkeerssituatie. Inderdaad houden veel mensen zich niet aan de maximum toegestane snelheid.

**Graag meer aandacht voor de (auto)ontsluiting tussen de woonclusters onderling.**

eze suggestie wordt meegenomen en verder onderzocht door Bureau Witpaard.

**De woningen in Krijtenberg hebben een maximale nokhoogte van 9 meter, in Noorder Koeslag is dat 10 meter.**

Dit is correct en heeft te maken met wijzigingen in het Bouwbesluit. De minimale verdiepingshoogtes zijn namelijk groot.

**Komt er een geluidswal?**

Nee.

**Wat is het nut van een zichtlocatie bij de rotonde, waar de appartementen zijn gepland?**

Er is behoefte aan gestapelde bebouwing. Daarvoor is ruimte nodig die je op deze plek vindt.

**Suggestie om de appartementen te spiegelen zodat de lagere bebouwing aan de buitenkant terecht komt.**

Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen fraaie oplossing.

#### **Vier woonlagen is te hoog voor de appartementen.**

Dit is een maximale hoogte die alleen in het ronde deel kan worden bereikt. Voor het overige kunnen maximaal 3 woonlagen worden gebouwd. Het kan best zijn dat uiteindelijk minder woonlagen wordt gerealiseerd.

#### **In de Krijtenberg, zoals in de Kievit, wordt vaak te hard gereden. Dit is ook een gevaar voor Noorder Koeslag.**

Er zijn diverse mogelijkheden om de snelheid in te perken. Bijvoorbeeld verhoogde kruisingsvlakken of drempels, wegversmallingen en het instellen van een 30 kilometer-zone. Probleem is dat hulpverleningsinstanties er ook gemakkelijk langs moeten kunnen. Het moet geen hindernisbaan worden. Het blijft een afweging die je hierin maakt.

#### **Wat betekent het groen rechtsboven op de bestemmingsplankaart?**

Dit groen is bestemd voor de waterhuishouding als retentiegebied. Wanneer de watergang erg stijgt (ca. 1x per 250 jaar) kan het retentiegebied worden gebruikt als overloop. Het ligt 1 meter lager dan het omliggende gebied. De bedoeling is het gebied natuurlijk/ecologisch/ecuducatief in te richten.

#### **Waarom zijn er wegen langs het water gepland?**

Het onderhoud van de bermen moet gebeuren vanaf twee kanten.

#### **In Krijtenberg is veel openbaar groen verkocht. Waarom wordt er niet meer voor 1 juli gemaaid?**

Dit is een keuze voor ecologisch beheer met volop ruimte voor flora en fauna. In Noorder Koeslag is het de bedoeling om openbaar groen ook te behouden als openbaar groen.

#### **Er zijn bomen getekent in het verkavelingsplan. Worden die zo snel mogelijk geplant?**

De bomen langs de Zandhuisweg staan er al. Voor de overige bomen is de volgorde: eerst de infrastructuur, later de bomen.

#### **Hoever staan de kavels van de weg af?**

In het kader van een maximale gevelbelasting van 50 db(A) vanuit de Wet Geluidhinder dient een afstand van minimaal 25 meter te worden aangehouden.

#### **De fietstunnel is verhoogd. Het is lelijk dat je straks een bult ziet van 2 meter hoog in het landschap.**

Er is 2 meter hoogteverschil, de redenen hiervoor zijn tweeledig:

- het is een nat gebied, aanleg van tunnel kan niet zo laag zonder teveel kosten
- je kunt nu door de tunnel kijken, dit is een verbetering voor de sociale veiligheid.

Tevens komt er beplanting nabij de verhoging waardoor de tunnel minder opvalt.

**Wie komen straks in aanmerking voor de woningen?**

In eerste instantie wordt er gebouwd voor de eigen behoefte, dus mensen uit de eigen gemeente. Verder zijn er misschien mensen die ooit zijn verhuisd uit de gemeente maar graag terug willen (zogenaamde spijtoptanten). Tenslotte komen anderen aan de beurt.

**Is in de tijdsplanning rekening gehouden met bezwaren?**

We hopen op zo weinig mogelijk bezwaren. Als u reacties hebt op het plan maakt u die dan het liefst zo snel mogelijk kenbaar, zodat wij er op kunnen reageren. Door bezwaren kan vertraging in de planning optreden.

**Wat is een starter?**

Iemand die nog niet zelfstandig woont. In Noorder Koeslag komt een flink aantal woningen die geschikt zijn voor starters.

**Wordt rekening gehouden met zelfbouw?**

Zelfbouw is mogelijk in Noorder Koeslag. Het moet nog blijken of er daadwerkelijk behoefte aan is.

**Wordt rekening gehouden met spijtoptanten?**

Ja. Voor volkshuisvesting in het algemeen kan gezegd worden dat aansluiting wordt gezocht bij de Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015. Het is de bedoeling dat de raad deze Woonvisie vaststelt op 10 juli 2006. Wij proberen zoveel mogelijk aan de woningvraag te voldoen.

**Wat wordt de grondprijs?**

Dat is nu nog niet bekend.

Einde informatieavond 21:15 uur.

## Ontvangens inspraakreacties

Inspraakperiode: 3 juli 2006 tot en met 13 september 2006				
Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Noorder Koeslag				
Nr.	Naam	Samenvatting inspraakreactie	Aanpassing ontwerp	
1	H. Zwijnenberg De Bongerd 2 8131 DC Wijhe	<p>a. Ca. tweederde deel van het plangebied zou moeten worden ontsloten op de drukke randweg via een rotonde i.v.m. de veiligheid bij het invoegen.</p> <p>b. Eén ontsluiting voor 180 woningen is niet veilig bij calamiteiten en bereikbaarheid hulpdiensten.</p> <p>c. Blok 2 van de wijk (woonvelden F, G, H, I en J) een tweede ontsluiting geven omdat anders alle verkeer langs één punt gaat (overlast en waardevermindering naastgelegen woningen).</p> <p>d. Enkele nadere aangeduide kruisingen en twee stukjes weg in de wijk laten vervallen.</p>	<p>Gelet op de beperkte verkeerssnelheid (50 km) en verkeersintensiteit op de Omloop en het aantal te ontsluiten woningen wordt een rotonde niet nodig geacht.</p> <p>Fietsverbindingen worden waar nodig begaanbaar gemaakt voor hulpverleningsdiensten, opdat alle plangebieden voor hen tweezijdig ontsloten worden. Het bestemmingsplan verzet zich hier niet tegen (zie ook reactie bij 12b).</p> <p>Is aangepast. Er is een tweede ontsluiting gemaakt tussen de woonvelden F en H.</p> <p>De aangeduide kruisingen en wegen spelen een rol in de stedenbouwkundige structuur van de wijk (doorkijkjes en doorlopend lijnenspel).</p> <p>Een markant woongebouw in de zuidwesthoek van het plan bij de rotonde in de Omloop wordt wenselijk geacht vanuit stedenbouwkundige overwegingen. Hiervoor is een zekere hoogte nodig. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter (3 woonlagen) en voor een klein deel op het meest markante punt 14 meter wat kansen biedt</p>	Ja
2	Belangengroep Buitengebied Zuid, namens 38 ondertekenaars p/a Withuisweg 5 8131 SM Wijhe	<p>a. Keuze voor Noorder Koeslag is logisch, zie evenwichtig rapport van DHV.</p> <p>b. Waardering voor openheid en geboden inspraak en overtuigd van oprechtheid meningen van derden mee te wegen.</p> <p>c. Het plan is niet organisch omdat: - overgang tussen stedelijke bebouwing</p>		Ja

		<p>(appartementen) en landschap niet past in de weidsheid van het gebied;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de soberheid, het karakter en de schoonheid van de boerderijen in de omgeving die een eenheid met het landschap vormen, weggepoetst wordt door de nieuwbouw ( een "muur" met ramen). Voorstel is om de opbouw van de wijk te zien als op de helling van een berg met de bomen op de achtergrond.</li> </ul>	<p>voor een fraaie architectonische invulling. De totale omvang van het woongebouw is aanzienlijk teruggebracht in het plan ten gunste van grondgebonden woningbouw.</p> <p>De voorschriften uit het beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag zullen mede zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.</p>	
3	J.C. Brouwer en M. Brouwer-Krooi Zandhuisweg 5 8131 SP Wijhe	<p>a. Geen uitnodiging ontvangen voor inspraakavond.</p> <p>b. Pad ten noorden van woning insprekers wordt openbare weg, ligt op slechts 3 meter van slaapkamer. Voorstel: pad aanleggen op grond gemeente, dus langs schoolwoningen of het fietspad vanaf de Boerhaar recht doortrekken zodat het bij het zwembad uitkomt.</p>	<p>Via de gemeentelijke pagina in Huis aan Huis en in de Stentor is algemene bekendheid gegeven aan de inspraakavond.</p> <p>Pad verleggen als voorgesteld is niet mogelijk, o.a. omdat hierop nog een bestaande woning ontsloten wordt. Het doorlopende fietspad wordt pas aangelegd nadat camping weg is. Dit pad is dan alleen voor autoverkeer toegankelijk voor ontsluiting aanliggende woningen. Voor doorgaand verkeer is het alleen voor fietsers/voetgangers toegankelijk.</p> <p>Het voor auto's toegankelijke deel wordt op de planklaar verbreed naar 5 m. en de ontsluiting op de Bereklaauw is aangepast conform de bestaande situatie.</p>	Nee
4.	R. en D. Damman Lt. Andronstraat 12 8131 SN Wijhe	Het huidige uitzicht wordt er niet beter op; bouwhoogte appartementencomplex van 12 meter wordt als extreem ervaren. Verzoeken om aanpassing van het plan.	Zie verwerking reacties bij Belangengroep Buitengebied Zuid en Het Saalien	Ja

5.	Het Saalien Bouwen en Wonen Postbus 93 8100 AB Raalte	<p>a. Bouwblokken te gedetailleerd, waardoor architecten en bouwers in een te strak keurslijf worden gedwongen.</p> <p>b. De meergezinswoningen zijn te veel geconcentreerd op één plek waardoor de ca. 70 appartementen in één keer gebouwd worden, wat niet aansluit op de markt in Wijhe. Voorstel is om de appartementen beter te verdeling over het plangebied, zodat je in elke fase de mogelijkheid hebt een gemêleerd woningaanbod te bieden.</p>	De bouwblokken worden globaler (woonvlekken).	Ja
			Het aantal appartementen in de zuidwesthoek wordt verlaagd gelet op de mogelijkheden voor appartementenbouw in het centrum van Wijhe. In het uit te werken plandeel is overigens ook een mogelijkheid opgenomen voor appartementen.	Ja

## Ontvangen vooroverlegreacties

Vooroverlegreacties ex artikel 10 WRO			
Voorontwerp bestemmingsplan Noorder Koeslag			
Nr.	Naam	Samenvatting overlegreactie	Verwerking reactie
			Aanpassing ontwerp
1.	NS Commercie	Geen opmerkingen	
2.	Pro Rail	Geen opmerkingen	
3.	VROM-inspectie	Geen opmerkingen	
4.	Het Oversticht	Geen opmerkingen	
5.	LNV	Geen opmerkingen	
6.	Ministerie van Defensie	Geen opmerkingen	
7.	Kamer van Koophandel Regio Zwolle	Heeft geen reactie ingezonden	

8.	Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten	Heeft geen reactie ingezonden	
9.	Gasunie	Geen opmerkingen	
10.	Provincie Overijssel	<p>Heeft de aanpassingen van het voorontwerpplan afgewacht en gereageerd op het aangepaste voorontwerpplan gedateerd november 2006.</p> <p>a. Er is onvoldoende aangetoond dat er bij het projecteren van de nieuwe woonbestemmingen op deze korte afstand tot het zwembad en de overige recreatieve functies aan de westzijde van het plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt afgeweken van de indicatieve afstand uit de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" zonder afdoende motivering.</p> <p>b. In de plantoelichting is de realiteitswaarde van het projecteren van een uit te werken woonbestemming op de gronden van de aanwezige camping onvoldoende onderbouwd. Er moet aannemelijk gemaakt worden dat: a) deze bestemming binnen de planperiode uitgewerkt moet worden om aan de vraag naar woningen te voldoen, en b) dat het bestaande gebruik binnen de planperiode beëindigd wordt.</p> <p>c. In de plantoelichting moet inzichtelijk gemaakt worden hoe wordt voorzien in het verlies aan waterbergingscapaciteit.</p> <p>d. Op de risicokaart Overijssel wordt rondom het zwembad een effectcirkel aangegeven die over het</p>	<p>Uit onderzoek is gebleken dat de projectie van het woongebied verantwoord is. De toelichting is daarop aangepast.</p> <p>Dit is in de plantoelichting en in de bijlagen nader onderbouwd.</p> <p>In het plan zijn de gronden van de camping aangewezen ex artikel 13 WRO.</p> <p>Intrekking van de milieuvergunning is wettelijk op dit moment niet mogelijk.</p> <p>Dit is in de toelichting verwerkt. De compensatie zal in overleg met het waterschap worden uitgewerkt.</p> <p>Het zwembad wordt uitgerust met een veilige</p> <p style="text-align: right;">Ja</p>

		plangebied loopt. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling van het woongebied in overeenstemming is met het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).	waterzuiveringsinstallatie waardoor de risicobron komt te vervallen.	
11	Vitens	Bij aanleg rotonde in Omloop rekening houden met hier gelegen hoofddrinkwatertransportleiding.	Deze rotonde is reeds in 2000 aangelegd ter uitvoering het plan de Omloop. Aanwezige leidingen zijn hierbij verlegd.	
12	Waterschap Groot Salland	<p>a. Laatste versie van het Waterstructuurplan gebruiken en gegevens daaruit opnemen in het bestemmingsplan.</p> <p>b. In de T=100 situatie moet het water binnen de watergang kunnen worden geborgen.</p> <p>c. Er moeten nog concrete afspraken worden gemaakt met het Waterschap over berging van water in de watergang aan de zuidzijde van de Omloop.</p> <p>d. De detaillering en inrichting van de watergang door het plangebied zal nader bepaald worden. Uitgangspunt is het onderhoud met de maaiboot. Daarom aandacht voor het ontwerp van de bruggen.</p> <p>e. Voorstel is om de debietbegrenzer in de Krijtenberg tijdelijk te handhaven en de begrenzer naar de zuidzijde van Noorder Koeslag te verplaatsen als de nieuwe watergang is aangelegd.</p> <p>f. In artikel 10 opnemen dat de Keur van toepassing is.</p>	<p>Aanpassingen worden doorgevoerd. Het betreft met name de plantoelichting en bij de planuitvoering.</p> <p>T=100 blijft gewaarborgd.</p> <p>Uitgangspunt is dat er tussen gemeente en waterschap overeenstemming is over de (capaciteit van de) waterberging en de compensatie. Indien nodig zal dit in het plan worden vastgelegd.</p> <p>Het waterschap zal bij de inrichting worden betrokken. Een beheersafpraak wordt nader gemaakt. Bruggen komen vrij te liggen. Er komen geen palen in het water.</p> <p>Debietbegrenzer wordt verplaatst zodra dit kan.</p> <p>Aan de keur wordt in de toelichting aandacht besteed.</p>	



13	Brandweer (regionaal en lokaal)	<p>a. Wijst op effectcirkel zwembad als potentiële risicobron en dat de calamiteitendoorgang niet binnen de effectcirkel van het zwembad is gesitueerd.</p> <p>b. Verzoekt te bezien of in beide delen van het plangebied een extra ontsluitingsweg kan worden gerealiseerd.</p> <p>c. Niet wordt vermeld of het mogelijk is dat in de directe omgeving nieuwe risicovolle bedrijven gevestigd worden in verband met transport van gevaarlijke stoffen.</p> <p>d. Op randweg de Omloop kan met ontheffing incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden.</p> <p>e. Niet wordt gemeld of zich binnen het plangebied ondergrondse aardgastransport- of andere buisleidingen bevinden.</p> <p>f. Een aantal eisen waarmee bij de inrichting van het plangebied rekening moet worden gehouden in verband de bereikbaarheid door hulpverleningsdiensten.</p> <p>g. Bluswatervoorzieningen meenemen en onderzoeken of opstelplaatsen bij watergang mogelijk zijn.</p>	<p>Zie reactie bij provincie onder 10 d.</p> <p>Fietsverbindingen worden waar nodig begaanbaar gemaakt voor hulpverleningsdiensten, opdat alle plangebiedsdelen voor hen tweezijdig ontsloten worden. Dit wordt verwerkt in het inrichtingsplan dat wordt voorgelegd aan de verkeerscommissie waarin ook brandweer zitting heeft.</p> <p>Bij beoordeling vestiging van nieuwe bedrijven zal rekening gehouden met een verantwoorde afstand tot nieuwe woonwijk. Dit is in de voorschriften verwerkt.</p> <p>Bovenstaande geldt ook voor aanvragen tot het verlenen van ontheffing.</p> <p>Ten zuiden van het plangebied ligt een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding. Deze leiding ligt op voldoende afstand van het plangebied.</p> <p>Met deze eisen wordt bij de inrichting van het plan rekening gehouden. Deze worden opgenomen in het inrichtingsplan.</p> <p>Brandweer kan gebruik maken van watergang. Aanleg bluswaterkranen wordt ook bij de inrichting van het plan meegenomen en opgenomen in het inrichtingsplan.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p>
----	------------------------------------	--	---	---------------------

## 4. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

---

Nota van beantwoording zienswijzen  
en ambtshalve voorgestelde  
wijzigingen  
beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag

## Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen, beantwoording en wijzigingen ten gevolge hiervan
3. Ambtshalve aangebrachte wijzigingen

## 1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag, zoals die heeft plaatsgevonden van 23 maart 2007 tot en met 3 mei 2007. Tevens zijn in de nota de ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan opgenomen en gemotiveerd.

De rapportage bestaat uit een samenvatting van de zienswijzen en het standpunt hierover van het college van burgemeester en wethouders. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen behandeld en de aangebrachte wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan als gevolg hiervan. Hoofdstuk 3 geeft een opsomming van de ambtshalve aangebrachte wijzigingen met een motivatie.

## 2. Zienswijzen, beantwoording en wijzigingen ten gevolge hiervan

In is een zienswijzen ingediend, namelijk door:

- De heer J. Kolk en mevrouw M. Kolk-Gort, Zandhuisweg 7, 8131 SP Wijhe

In dit hoofdstuk is de samengevatte zienswijze en standpunt hierover van het college van burgemeester en wethouders vermeld. Indien de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het ontwerp beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag, dan is dat door middel van een "A" in de laatste kolom aangegeven.

zienswijze	gemeentelijk standpunt	
De indiener heeft een deel van de gronden in het uit te werken plandeel in eigendom en streeft naar zelfrealisatie van de bestemming "Woondoeleinden uit te werken". Vanuit dit standpunt gezien heeft de indiener een opmerking over de reikwijdte van het beeldkwaliteitsplan. Het plan heeft betrekking op het gehele plangebied, dus ook op het uit te werken deel van het plan. Indiener acht het voorbarig om de gewenste beeldkwaliteit vast te stellen van die delen van het	De verkaveling van het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden uit te werken" is inderdaad nog zeer indicatief. Hierin kunnen zich, afhankelijk van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de loop van de planperiode nog aanzienlijke verschuivingen voordoen. Pas bij de opstelling van het uitwerkingsplan (vanaf 2011) zal een definitief verkavelingsplan worden opgesteld voor dit plandeel. De laatste alinea van hoofdstuk 2 is tekstueel aangevuld waarbij het indicatieve karakter van het uit te werken plandeel wordt benadrukt. Het beeldkwaliteitsplan is voorts	A

<p>plan waarvan de stedenbouwkundige invulling nog geenszins vaststaat. Hij acht dit tegenstrijdig met de gedachte achter het opnemen van een uit te werken bestemming, namelijk het vergroten van de flexibiliteit van het plan.</p>	<p>aangepast in de zin dat in het uit te werken plandeel de onderliggende indicatieve woningbouwverkeveling is weggelaten en de beeldkwaliteitsgebieden zijn aangegeven in de vorm van vlekken en/of stroken. Dienstengevolge zijn op de kaarten in hoofdstuk 6 inzake erfscheidingen, eindgevels en nokrichtingen enkele detailleringen weggelaten, omdat deze geen recht doen aan het globale karakter van dit plandeel.</p> <p>De stedenbouwkundige hoofdstructuur van dit plandeel is wel reeds vastgelegd in het bestemmingsplan. Duidelijk is waar woonbebouwing is gesitueerd langs de randen van het plan, langs de hoofdontsluiting en langs de hoofdwatergang. 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 verkeveling dan kan de raad zonodig voor dit deel wijzigingen dan wel aanvullingen op dit beeldkwaliteitsplan vaststellen.</p>	A
---	--	---

### 3. Ambtshalve aangebrachte wijzigingen

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd aangegeven welke wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan ambtshalve zijn aangebracht.

Onderwerp en motivatie	Wijziging
<p><b>Invulling woonvelden A, B en E:</b>  Het Saalien heeft voor de woonvelden A, B, D en E uit de eerste bouwfase een schetsplan ontwikkeld waarbij de geplande grondgebonden seniorenwoningen in woonveld E zijn verplaatst naar woonveld B en in woonveld E meer vrijstaande en halfvrijstaande worden gerealiseerd. In de woonvelden A en B kunnen dan ca. 48 appartementen en 14 patiowoningen worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een betere stedenbouwkundige invulling en beeldkwaliteit en worden bovendien de ouderenwoningen met zorgaanbod beter geclusterd. Voor het totaal te realiseren woningbouwprogramma in de eerste bouwfase heeft deze wijziging (nagenoeg) geen consequenties. Om deze wijziging in te kunnen passen is het nodig het beeldkwaliteitsplan iets aan te passen/te verbeteren waardoor het plan zelfs beter aansluit bij de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten.</p>	<p>De onderliggende indicatieve verkavelingskaart is op de planvorming aangepast.</p> <p>In het bestemmingsplan is het bestemmingsvlak WGB aan de noordoostkant iets verkleind ten gunste van het aansluitend gelegen bestemmingsvlak WG zodat hier grondgebonden seniorenwoningen kunnen worden gerealiseerd. De gebiedsindeling in het beeldkwaliteitsplan is hierop aangepast.</p>
<p><b>Correctie parkeernorm</b>  De bovenaan blz. 6 aangegeven parkeernorm is niet correct weergegeven en correpondeert niet met het gestelde hierover op blz. 5, 1<sup>e</sup> kolom, laatste alinea en met het gestelde in het bestemmingsplan.</p>	<p>Dit is gecorrigeerd.</p>