

*Gemeente Olst-Wijhe*

*bestemmingsplan*

*Wesepe*

---

## **Toelichting**

---

juli 2007

# Inhoudsopgave

---

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1. Algemeen .....	1
1.2. Situering en begrenzing van het plangebied .....	1
1.3. De planologisch-juridische regeling .....	2
1.3.1. De geldende bestemmingsplannen .....	2
1.3.2. Het bestemmingsplan "Wesepe" .....	2
1.3.3. De toelichting .....	2
<b>2. Beleidskader</b>	<b>3</b>
2.1. Beleid .....	3
2.1.1. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid .....	3
2.2. Water .....	4
2.3. Gemeentelijk beleid .....	5
2.3.1. Algemeen .....	5
2.3.2. Wonen .....	6
2.3.3. Woonbeleid Wesepe .....	6
2.3.4. Pilot Woonlandschappen .....	8
2.3.5. Woningbouwprogramma .....	8
2.3.6. Werken en voorzieningen .....	9
2.3.7. Werken en wonen op bedrijventerreinen .....	9
2.3.8. Detailhandel op bedrijventerreinen .....	9
2.3.9. Openbare ruimte .....	11
2.3.10. Groenstructuur .....	11
2.3.11. Beeldkwaliteitsplan Wesepe .....	11
<b>3. Onderzoek</b>	<b>13</b>
3.1. Algemeen .....	13
3.1.1. Landschap .....	13
3.1.2. Ruimtelijk functioneel .....	13
3.1.3. Infrastructuur .....	14
3.2. Cultuurhistorie .....	14
3.2.1. Algemeen .....	14
3.2.2. Monumenten .....	14
3.2.3. Archeologie .....	14
3.3. Ecologie/natuurbescherming .....	15
3.4. Waterparagraaf .....	20
3.4.1. Wateropgave .....	20
3.4.2. Waterrisicogebied/aandachtsgebieden wateroverlast .....	21
3.4.3. Afkoppelen .....	22
3.4.4. Noordelijke rotonde .....	23
3.4.5. Watergangen .....	23
3.5. Milieuhygiënische aspecten .....	24
3.5.1. Algemeen .....	24
3.5.2. Geluid .....	24

---

3.5.3. Relatie bedrijfsactiviteiten/gevoelige bestemmingen .....	25
3.5.4. Bodem.....	26
3.6. Luchtkwaliteit .....	27
3.7. Externe veiligheid.....	28
<b>4. Gewenste ontwikkeling</b> .....	<b>31</b>
4.1. Algemeen .....	31
4.2. De bestaande situatie .....	31
4.2.1. De ruimtelijke karakteristiek .....	31
4.2.2. De functionele karakteristiek.....	31
4.2.3. Wonen .....	31
4.2.4. Werken.....	32
4.3. Voorzieningen .....	33
4.3.1. Openbaar gebied .....	33
4.3.2. Groenstructuur .....	33
4.3.3. Ruimtelijke kwaliteit.....	33
4.4. De nieuwbouwlocaties .....	33
4.4.1. De woonlocaties.....	34
4.4.2. De werklocaties.....	35
<b>5. Planbeschrijving</b> .....	<b>37</b>
5.1. Algemeen .....	37
5.2. Wonen .....	37
5.3. Bedrijven .....	37
5.4. Maatschappelijke voorzieningen.....	38
5.5. Winkels.....	38
5.6. Water.....	39
5.7. Horecavoorzieningen .....	39
5.8. De openbare ruimte .....	39
<b>6. Juridische aspecten</b> .....	<b>41</b>
6.1. Inleiding.....	41
6.2. Nadere toelichting op de voorschriften .....	41
<b>7. Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>45</b>
<b>8. Inspraak, overleg en vaststelling.</b> .....	<b>47</b>
8.1. Overleg met de bevolking .....	47
8.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85.....	47
8.3. Vaststelling en wijziging van het ontwerp. ....	47

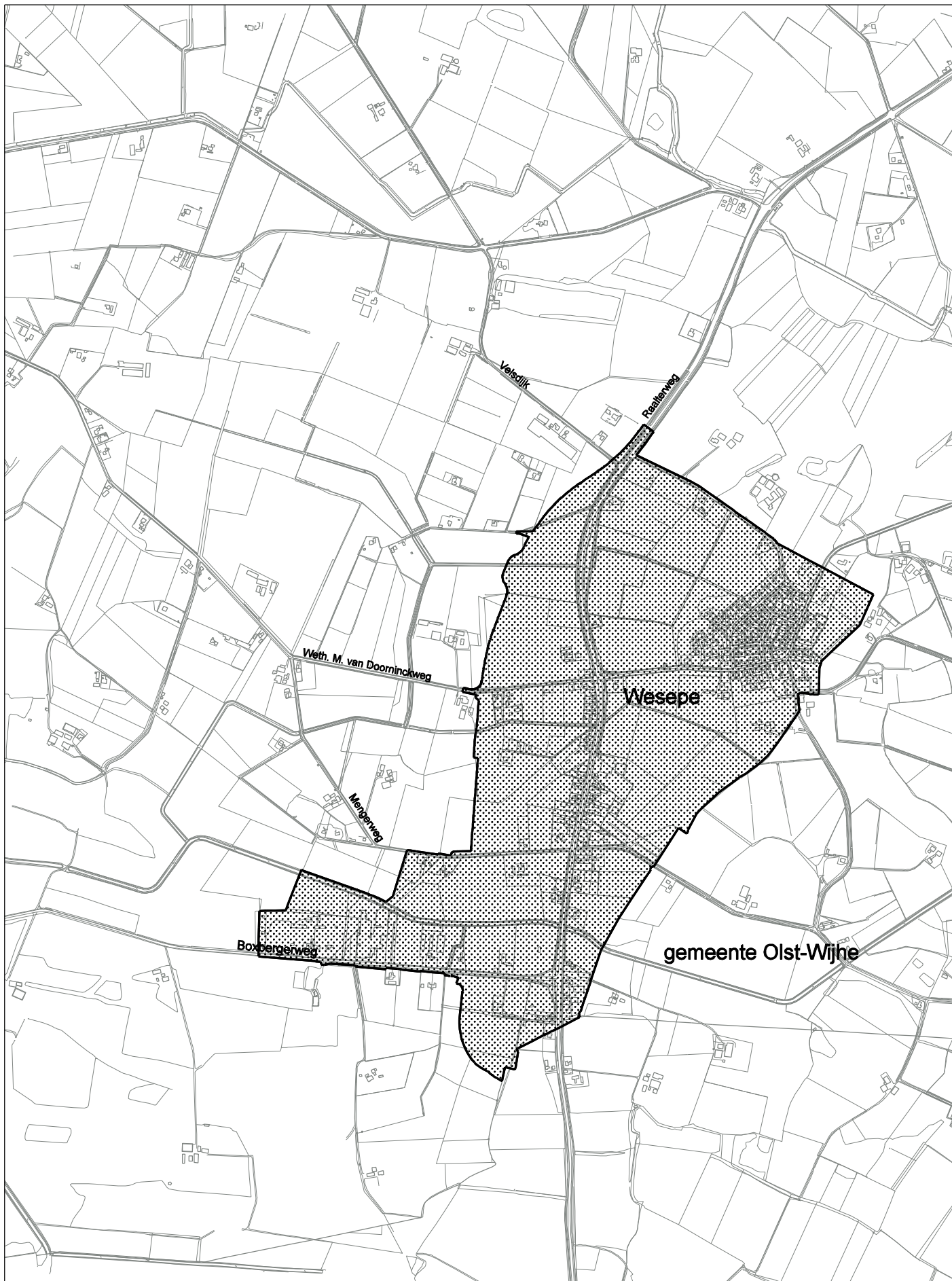
---

## **Bijlage**

1. Reactienota voorontwerp
2. Reactienota vooroverleg en zienswijzen

### Separate bijlagen:

1. beeldkwaliteitsplan Wesepe;
2. quickscan natuurtoets bestemmingsplan wijziging Wesepe - Ecogroen;
3. quickscan natuurtoets voormalige slachterij Boxbergerweg 63 Wesepe, Ecogroen
4. bodemonderzoek (nul situatie) Boxbergerweg 63 te Wesepe - Witteveen + Bos;
5. rondweg Wesepe (348), beoordeling geluid en luchtkwaliteit - Cauberg-Huygen;
6. bestemmingsplan Wesepe, akoestische onderbouwing - Cauberg-Huygen;
7. beschikking Wet Geluidhinder (vaststelling hogere grenswaarde) - Provincie Overijssel;
8. rondweg Wesepe en enkele plangebieden, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek - BAAC;
9. Scholtenseweg te Wesepe, Inventariserend veldonderzoek, karterende fase - BAAC.



plotdatum: 9-7-2007

tek.nr. OS0085

## 1.1. Algemeen

Wesepe ligt in het oosten van de dorpen Olst en Wijhe, en is 'omsloten' door het agrarisch buitengebied met weilanden, landgoederen en bossen.

Ruimtelijk gezien bestaat Wesepe uit twee dorpen, een lintdorp met lintbebouwing langs de provinciale weg N348 (traject Raalte - Deventer) en een (rustiek) kerkdorp in het landschap.

Dit bestemmingsplan "Wesepe" omvat de juridisch-planologische regeling van de gronden en de gebouwen in en nabij Wesepe en past in het streven van het gemeentebestuur om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Uit een in 2005 gehouden inventarisatie is gebleken dat veel bestemmingsplannen zijn verouderd en niet (meer) voldoen aan de eisen die de verander(en)de samenleving stelt: dergelijke plannen zijn niet meer een actueel flexibel toetsingskader en noodzaken vaak tot tussentijdse incidentele bijstellingen. Met het ondertekenen van het convenant "de ruimte op orde" heeft de gemeente zich overigens verplicht in de komende tien jaren te werken aan de actualisering en digitalisering van haar bestemmingsplannenbestand.

Directe aanleiding om het voorliggende bestemmingsplan "Wesepe" thans in procedure te brengen is de voorgenomen aanleg van een vervangende provinciale (rond)weg aan de westzijde van het dorp. Wesepe wordt namelijk in de huidige situatie doorsneden door de provinciale N348, hetgeen al jaren verkeerskundige en ruimtelijke ongewenste effecten met zich brengt. Inmiddels heeft besluitvorming tot de aanleg van een rondweg plaatsgevonden en het nieuwe tracé van de provinciale weg wordt in het voorliggende bestemmingsplan geregeld en komt ten westen van het huidige en ten westen van de bestaande bebouwingskernen te liggen. Het oude tracé van de N348 (Raalterweg) zal vervolgens verkeersluw(er) worden en worden benut door het bestemmingsverkeer.

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de nieuwaanleg van de provinciale weg (op het grondgebied van zowel de gemeente Olst-Wijhe als de gemeente Deventer) en is voor wat betreft de aanwezige functies in het plangebied consoliderend, hetgeen wil zeggen dat het is gericht op het laten voortduren van die functies. Voorts wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om ook enkele voor Wesepe van belang zijnde ontwikkelingsmogelijkheden (nieuwe woon- en bedrijfspercelen) vast te leggen, de woonmogelijkheden op het voormalige bedrijfsperceel Boxbergerweg daaronder begrepen.

Samenvattend kan gesteld worden dat met dit plan rekening wordt gehouden met hedendaagse beleidsinzichten en aanpassingen aan de feitelijke situaties. Dit betekent ook dat een minder gedetailleerde opzet van het bestemmingsplan wordt nagestreefd.

Voor de binnen het plangebied gesitueerde gronden van de gemeente Deventer is volstaan met de regeling van het nieuwe tracé van de provinciale weg.

## 1.2. Situering en begrenzing van het plangebied

In het streven naar een bescheiden bestemmingsplannenbestand, dat qua systematiek en inhoud eenduidig, inzichtelijk en flexibel, maar bovendien digitaal raadpleegbaar is, is de planbegrenzing vooral op basis van geografische aspecten tot stand gekomen.

Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven. Het onderhavige plan beslaat het feitelijke dorpskerngebied van Wesepe en het invloedsgebied van de oude en de nieuwe (provinciale) weg tot aan de gemeentegrens met Deventer.

---

### **1.3. De planologisch-juridische regeling**

#### **1.3.1. De geldende bestemmingsplannen**

De gebruiksmogelijkheden van de in het plangebied in de gemeente Olst-Wijhe gelegen gronden vinden thans regeling in de navolgende bestemmingsplannen:

- ♦ Wesepe, vastgesteld bij raadbesluit van 30 juni 1997;
- ♦ Buitengebied, vastgesteld bij raadsbesluit van 30 oktober 1989.

#### **1.3.2. Het bestemmingsplan "Wesepe"**

Het bestemmingsplan "Wesepe" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. OS0085), gemeente Olst-Wijhe (met 3 kaartbladen + verklaring en een artikel 13 lid 1 WRO-kaart);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. Op de kaart is tevens de bijbehorende verklaring van bestemmingen en aanduidingen opgenomen. In de voorschriften zijn met het oog op het gebruik en de bebouwing regels gesteld.

#### **1.3.3. De toelichting**

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 opgenomen.

Na dit hoofdstuk wordt vervolgens ingegaan op het beleidskader, het onderzoek van het plangebied (historisch en ruimtelijk-functioneel) en de gewenste ontwikkeling.

In het hoofdstuk Planbeschrijving wordt een beschrijving gegeven van de functies en de wijze waarop die in het plan zijn opgenomen. In de laatste hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de juridische aspecten van de in het plan opgenomen regelgeving, beschouwingen over de uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van inspraak en het gevoerde overleg.



## 2.

## Beleidskader

---

### 2.1. Beleid

In artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is aangegeven dat de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststelt. Gemeentelijke plannen mogen niet in strijd zijn met de wet, vaste jurisprudentie of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het provinciaal bestuur toetst de gemeentelijke plannen indachtig het in het Streekplan vastgelegde beleid en voorts op procedurele en juridische aspecten, een zorgvuldige belangenafweging en een doelmatige motivering.

Het Rijk geeft de hoofdlijnen voor de gewenste ruimtelijke ordening van ons land aan. Deze hoofdlijnen worden op provinciaal niveau afgewogen en worden uitgewerkt bij de vaststelling van streek- en omgevingsplannen.

Voor het 'stedelijk gebied' gelden twee hoofdprincipes die betrekking hebben op locatiekeuze en ruimtelijke kwaliteit. Naast die ruimtelijke kwaliteit zijn voor duurzaamheid, water en efficiënt ruimtegebruik belangrijke rollen weggelegd.

#### 2.1.1. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

##### 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.

##### Streekplan

Het Streekplan Overijssel 2000+ (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2000) typeert de kern Wesepe als 'kleine kern' en bevat doel- en taakstellingen voor dergelijke kernen. De provincie wil de kwaliteiten van de kleine kernen overeind houden, mede omdat de functie van een dergelijke kern voor de leefbaarheid van het platteland van groot belang is. In dat kader verlangt het op peil houden van het sociale klimaat en de bijbehorende lokale werk- en verzorgingsfunctie de nodige aandacht.

De kleine kernen hebben met name een lokale huisvestingsfunctie en uitbreidingsmogelijkheden zullen vooral bedoeld moeten zijn voor de specifieke doelgroepen: de starters en ouderen en mensen die door hun werk zijn aangewezen op een woning in de kern.

Uitbreiding van bestaande bedrijven en nieuwbouw voor uit de kernen voortkomende bedrijvigheid zullen, mits in overeenstemming met de schaal en de omgevingskwaliteiten van de kern, mogelijk (moeten) zijn.

Het provinciale beleid is gericht op het handhaven van het bestaande voorzieningenniveau en daarbij is de bereikbaarheid per openbaar vervoer van groot belang.

---

Het plangebied is in het streekplan bovendien gelegen op de overgang tussen zone IV (natuur) en zone I (landbouw). Het gebied dat is aangeduid als zone IV is tevens Provinciale Hoofdstructuur en milieubeschermingsgebied. Het plangebied is tevens gelegen in 'wateraandachtsgebieden: landbouw'.

In het Streekplan is ook Landstad Deventer opgenomen. Het doel van dit project is om een toonaangevende en vernieuwende visie te ontwikkelen. In het bijzonder wordt daarbij aandacht geschonken aan de omvangrijke en ingrijpende ontwikkeling in het landelijk gebied, aan een inpassing van het watersysteem op basis van veerkracht en natuurlijke dynamiek, aan verbetering van de kwaliteit van het milieu en aan woningbouwlocaties en bedrijventerreinen.

Naar aanleiding van het Landstad Deventer project is de studie Woonlandschappen opgestart. De centrale vraag bij deze studie was: Hoe kan er gebouwd worden in het landelijk gebied op een zodanige wijze dat er landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald?

#### Verkeer en vervoer

Het beleid van rijk, provincie en gemeenten richt zich naast een verbetering van de verkeersveiligheid ook op een goede bereikbaarheid.

Midden door Wesepe loopt een weg met een belangrijke verkeersfunctie. De verblijfs- en verkeersfuncties conflicteren met elkaar, hetgeen de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Mede door de verwachte toename van het (vracht)verkeer zijn in de toekomst (nog meer) afwikkelings- en doorstromingsproblemen te verwachten en met het oog daarop hebben Gedeputeerde Staten op 9 maart 1993 besloten tot het verbeteringsplan voor de weg Deventer - Raalte (N438). De verbeteringen moeten in fasen worden uitgevoerd en de tweede fase bestaat uit een westelijke omlegging bij de kern Wesepe. Op 28 oktober 1998 is het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP), waarin de traverse Wesepe is opgenomen, door Provinciale Staten vastgesteld. Traverse Wesepe staat op de 6<sup>e</sup> plaats van de prioritaire lijst.

Na terinzagelegging van het Ontwerpplan voor de N348 Omleiding Wesepe in 2004 is in april 2005 het Plan in hoofdlijnen N348 Omleiding Wesepe gepresenteerd. Het Plan moet ertoe leiden dat zowel de verkeersveiligheid als de leefbaarheid op de traverse Wesepe wordt verbeterd, waarbij een goede doorstroming van het doorgaande verkeer gewaarborgd blijft.

Gedeputeerde Staten hebben inmiddels het Plan in Hoofdlijnen N348 Omleiding Wesepe en de daarbij behorende Reactienota vastgesteld.

## **2.2. Water**

Het watersysteem in Nederland voldoet niet meer aan de eisen die daaraan moeten worden gesteld. Dit is te zien aan de recente perioden van grote wateroverlast, de verdroging van natuur en landbouw, de tekort schietende kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en de aantasting van grondwatervoorraden. De regelmatig terugkerende wateroverlast en de verwachte klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling, waren in 1999 voor de regering aanleiding om de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw (WB21) in te stellen. Deze commissie beveelt aan om water sterker te betrekken in ons handelen en om het water meer ruimte te geven.

In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (14 februari 2001) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een gemeenschappelijke aanpak afgesproken voor het nieuwe waterbeleid. Daartoe zijn voor 17 stroomgebieden in Nederland stroomgebiedsvisies opgesteld.

---

De regie binnen de WB21-stroomgebieden is in handen van de provincies. Landelijk overeengekomen uitgangspunten voor de stroomgebiedsvisie zijn:

- anticiperen op klimaatsontwikkelingen in plaats van reageren;
- waterbeheer op basis van stroomgebiedsbenadering;
- niet afwentelen van wateroverlast en waterkwaliteitsproblemen;
- meer ruimte voor het watersysteem;
- meer inzicht geven in de aard en omvang van de risico's voor de burger;
- invoeren van een 'watertoets' op ruimtelijke besluiten.

Het waterschap draagt zorg voor een integraal waterbeheer. Integraal waterbeheer richt zich op het beheer, herstel en ontwikkeling van duurzame watersystemen, rekening houdend met ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap. Het waterschap is wettelijk verplicht tot het opstellen van een waterbeheersplan, met daarin het beleid voor de komende jaren. De hierbij behorende taakstellingen worden concreter uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening.

Het plangebied valt binnen de grenzen van het beheergebied van het Waterschap Groot Salland en het beleid zoals verwoord in de Stroomgebiedsvisie Vecht - Zwarte Water is verwerkt in de partiële herziening Ruimte en Water van het streekplan en waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+. Daarin worden onder andere de 'primaire watergebieden' en 'aandachtsgebieden wateroverlast' geïntroduceerd, alwaar beperkingen en randvoorwaarden voor mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen gelden.

## **2.3. Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1. Algemeen**

Vanwege de te verwachten gevolgen van de ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeenteraad naar aanleiding van de studie Woonlandschappen aangegeven dat het van belang is dat een notitie wordt opgesteld waarin alle ruimtelijk relevante ontwikkelingen op een rij worden gezet. Uitgangspunt was de totstandkoming van een integrale gebiedsvisie voor Wesepe. Op 12 april 2006 is vervolgens de Gebiedsvisie Wesepe 'Kansen en kaders' door de gemeenteraad vastgesteld. De visie is tot stand gekomen in overleg met en in samenwerking met bewoners en ondernemers.

Geconcludeerd is onder andere dat de wettelijke kaders onvoldoende ontwikkelingsruimte bieden: zo laat het Streekplan onvoldoende ruimte om te wonen in het landelijk gebied en is het bestemmingsplan buitengebied niet toegesneden op een werkwijze die ontwikkelingsgericht is. In de visie is gekeken naar de algemene ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van Wesepe en meer specifiek ook naar de noordelijke en zuidelijke aansluitingen/rotondes (de Raalterweg en de verbinding tussen kern en lintbebouwing). In de visie worden voorstellen gedaan om de aansluiting van de nieuwe rondweg op de bestaande infrastructuur vorm te geven. Ook is in de visie aandacht geschonken aan de nieuwe invulling van het voormalige bedrijfsterrein van Sturko Meat aan de Boxbergerweg.

---

Een infrastructurele ingreep als verlegging van de provinciale weg heeft naast verkeerskundige ook ruimtelijke effecten. Zo kan de dan verkeersluwe Raalterweg aantrekkelijker worden ingericht en voor bedrijven zal het aantrekkelijk(er) zijn om in het zicht van het doorgaande verkeer te blijven en een bedrijfslocatie nabij de rondweg te vinden. Dit is een interactief proces waarbij naast het gemeentebestuur ook bewoners en andere betrokkenen een belangrijke rol spelen.

Met het oog op vorenstaande is gezocht naar locaties die geschikt zijn voor verplaatsing van dan wel nieuwe bedrijfsvestigingen en woningbouw, waarbij voor de woningbouw wel de voorwaarde geldt dat de nieuwbouw de positieve elementen in het landschap moet versterken en dat het lintdorp beter met het kerkdorp moet worden verbonden.

Met de vaststelling van de visie zijn verschillende locaties aangewezen voor deze ontwikkelingen en voor Wesepe zijn dit grote veranderingen. Het is dan ook zaak om deze wijzigingen ook in ruimtelijke zin in goede banen te leiden.

Na vaststelling van de Integrale visie Wesepe worden 2 sporen bewandeld om het gewenste beleid te implementeren, te weten de wijziging van bestemmingsplannen en ontwerpogaven en dergelijke.

Het thans voorliggende bestemmingsplan biedt daarom ook enige ontwikkelingsmogelijkheden. Hoewel de regeling voor het grootste deel de bestaande situatie als uitgangspunt neemt en vastlegt, zijn er enkele locaties in het plangebied aanwezig waar de ontwikkeling van woon- en/of bedrijfsfuncties voorop staat.

### **2.3.2. Wonen**

Het gemeentebestuur streeft, indachtig de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente, naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeente. Voor de kern Wesepe staat het behoud van de woonfunctie, een aantrekkelijk woonmilieu alsmede handhaving en zonodig verbetering van de kwaliteit voorop. Het is de bedoeling dat met het plan ook kan worden gereageerd op veranderingen en veranderingsbehoeften. In het plan worden daartoe mogelijkheden geboden.

Op 26 april 2004 heeft de gemeenteraad van Olst-Wijhe de beleidsnota Wonen 2004-2010 vastgesteld. In deze nota is vastgelegd dat de aandacht uitgaat naar het realiseren van een geschikt woningaanbod voor met name ouderen om aan de toenemende behoefte te voldoen.

In 1995 kwam voor Wesepe een bestemmingsplan tot stand voor een uitbreiding met ruim 40 woningen. De laatste 12 kavels zijn/worden in 2006 uitgegeven. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in nieuwe plancapaciteit voor woningbouw in Wesepe.

### **2.3.3. Woonbeleid Wesepe**

Het woonbeleid in Wesepe heeft jarenlang in het teken gestaan van een geleidelijke ontwikkeling van de woningbouw aan de noordwestkant van het kerkdorp. Een snellere ontwikkeling verdroeg zich niet met het rijks- en provinciale beleid om bouwen en wonen te concentreren in de steden en grotere kernen en een verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan.

In 2005 is er een actuele woningmarktanalyse gemaakt voor de hele gemeente Olst-Wijhe, onder andere gebaseerd op lokaal woningbehoefteonderzoek waarbij de inwoners uitgebreid bevraagd zijn over onder meer de tevredenheid met woning en woonomgeving en eventuele verhuiscapaciteit. Hieruit blijkt met betrekking tot Wesepe het volgende:

---

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte van de bevolking van Wesepe kan volstaan worden met een toevoeging van de woningvoorraad van ongeveer 20 woningen t/m 2010 en in totaal 25 woningen t/m 2015. Dit komt neer op zo'n 3 woningen per jaar. Dit beeld komt overeen met het beeld van de afgelopen jaren. Het aantal woningen in Wesepe is vanaf 1997 tot en met 2004 toegenomen met ruim 30 woningen, een kleine vier woningen per jaar.

Uit het onderzoek valt niet te herleiden aan welk woningtype en in welk segment er in Wesepe behoefte is. Daarvoor zijn de aantallen te gering. De nadere invulling van de uitbreiding per kern is maatwerk en dient aan te sluiten bij de daadwerkelijke behoefte van Wesepenaren van dat moment. Wanneer een locatie voorhanden komt, wordt het programma bepaald op basis van:

- het gemeentebreed nieuwbouwprogramma;
- de ruimtelijke kenmerken van de locatie;
- de vraag ter plaatse;
- de eigendomssituatie.

Eind 2005 is onder Wesepenaren de belangstelling gepeild voor de nog uit te geven kavels, allen voor zelfrealisatie. Uitsluitend belangstellenden met een sociale en/of economische binding aan Wesepe konden zich aanmelden en daarbij hun wensen kenbaar voor het woningtype rijtjeswoning, halfvrijstaand of vrijstaand. Er hebben zich 11 belangstellenden gemeld, zowel starters al doorstromers, waarbij de belangstelling voor de drie categorieën woningen evenwichtig verdeeld was. Starters vragen veelal naar een kleinere kavel (200 tot 300 m<sup>2</sup>).

De vraag naar huurwoningen of bijvoorbeeld seniorenwoningen is niet door de gemeente geïnventariseerd. Er heeft zich ook niemand uit Wesepe op eigen initiatief gemeld met de vraag of deze woningen gebouwd gaan worden. Van de woningvoorraad in Wesepe bestaat 11% uit sociale huurwoningen. Volgens informatie van de beheerende woningcorporatie zijn er in 2004 en 2005 zes huurwoningen vrijgekomen. Deze zijn toegewezen aan woningzoekenden met een gemiddelde inschrijfduur van ongeveer een jaar. Begin 2006 staan negen woningzoekenden ingeschreven voor een huurwoning in Wesepe, waarvan er vier ouder zijn dan 65 jaar. Hieruit kan geconcludeerd worden dat over het algemeen de vraag naar huurwoningen beperkt is en dat deze vraag wellicht kan worden opgevangen met de bestaande voorraad huurwoningen. De verwachting is dat er wel in beperkte mate behoefte is aan gelijkvloerse, toegankelijke woningen voor senioren die graag in Wesepe willen kunnen blijven wonen. In het sociale huursegment is er in Wesepe een klein complex seniorenwoningen aanwezig waarvoor een redelijke belangstelling bestaat. Aanvulling in dit woningtype zou plaats kunnen vinden in het duurder huursegment of in de koop.

Uit een in medio 2006 gehouden gesprek met lokale makelaars, kwam naar voren dat er in de bestaande woningvoorraad van Wesepe veel aanbod is van koopwoningen uit de 70-er jaren en dat deze woningen moeilijk verkoopbaar zijn. Het zijn woningen in het betaalbare segment. Toch is er ook onder starters uit Wesepe weinig belangstelling voor deze woningen. Starters uit Wesepe gaan voor een kavel voor een nieuwe woning (zelfrealisatie) die aan alle hedendaagse eisen voldoet. Men heeft over het algemeen ook wel wat te besteden. Ook halfvrijstaande woningen op een niet al te grote kavel kunnen voorzien in de woonbehoefte van lokale starters.

---

#### **2.3.4. Pilot Woonlandschappen**

Uit het gebiedsgericht project Landstad Deventer is de experimentele studie Woonlandschappen voortgekomen. Bij deze studie heeft de aandacht van de ontwerpers zich gericht op het in de studie gedefinieerde begrip 'landschappelijk raamwerk'. Binnen een dergelijk raamwerk kunnen, door middel van de toepassing van zogenaamde bouwstenen (in feite verkavelingmodellen) nieuwe woningen worden ontwikkeld of voormalige boerderijen worden herontwikkeld, op een wijze die bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit. Uit de studie Woonlandschappen blijkt dat er mogelijkheden zijn om de structuur van het landschap rond Wesepe te versterken met woningbouw.

Het mag duidelijk zijn dat bij een woningbouwopgave van 25 woningen tot 2015 er maar beperkt ruimte is om daadwerkelijke invulling te geven aan deze pilot. Om dit wel te kunnen wordt daarom met dit bestemmingsplan in beperkte mate afgeweken van het reguliere provinciale woonbeleid voor kleine kernen. De provincie was vertegenwoordigd in de stuurgroep van de in 2006 door de gemeenteraad van Olst-Wijhe vastgestelde Integrale Gebiedsvisie Wesepe en deze visie vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

Een van de speerpunten uit deze visie is het tot stand brengen van een verbinding tussen het kerkdorp van Wesepe en het lintdorp langs de Raalterweg middels woningbouw. Om tot een goede invulling van deze opgave te komen wordt in dit bestemmingsplan ruimte geboden voor circa 40 nieuwe woningen in het gebied tussen kerkdorp en lintdorp vormgegeven volgens de bouwsteen Dorpsentree uit de studie Woonlandschappen. Een andere opgave die voortvloeit uit deze visie is de transformatie van het bedrijfsterrein van de voormalige slachterij aan de Boxbergerweg tot woningbouw. Hier is ruimte voor ongeveer 10 woningen. Ook hier is versterking van de landschappelijke kwaliteit middels woningbouw het uitgangspunt.

Dit bestemmingsplan met een plantijd tot 2017 biedt ruimte voor de nieuwbouw van ongeveer 50 woningen. De lokale woningbehoefte behelst voor deze periode ongeveer 30 woningen. Realisatie van dit bestemmingsplan betekent derhalve een geringe groei van Wesepe met 'mensen van buiten', op zich een verantwoorde groei in het licht van zowel de verbetering van de stede bouwkundige structuur en de landschappelijke kwaliteit van het dorp Wesepe als de wens tot een verbinding tussen 'kerkdorp en lintdorp'.

#### **2.3.5. Woningbouwprogramma**

Het woningbouwprogramma moet in ieder geval voorzien in de lokale woningbehoefte. Deze wordt ingevuld door de verbinding kernlint. In dit gebied zijn daarom minimaal de volgende woningtypes geprogrammeerd:

- 4 rijenwoningen (goedkope segment: huur of koop);
- 2 tot 4 kavels voor projectmatige grondgebonden seniorenwoningen (koop);
- 4 geschakelde gelijkvloerse en toegankelijke seniorenwoningen (betaalbare of middeldure huur);
- 6 tot 10 half vrijstaande woningen op kavels van circa 300m<sup>2</sup> (zelfrealisatie voor starters);
- 4 tot 8 ruime kavels voor vrijstaande woningen (zelfrealisatie voor doorstromers).

---

Op het voormalige terrein van Sturko Meat aan de Boxbergerweg wordt voorzien in de bouw van 12 vrijstaande woningen (in een landschappelijke setting).

De resterende ruimte zal later worden ingevuld en is afhankelijk van de vraag die in de loop van de komende jaren wordt vastgesteld.

Uiteraard kan dit programma gedurende de looptijd van het bestemmingsplan worden bijgesteld afhankelijk van de actuele lokale woningvraag. Bij de uitgiftefasering zal gestreefd worden naar variatie in soorten woningen per uitgifteronde, zodat steeds maximaal kan worden ingespeeld op de lokale behoefte van het moment zodat maatwerk geleverd kan worden.

### **2.3.6. Werken en voorzieningen**

De cijfers over 2005 laten zien dat in Wesepe circa 50 bedrijven zijn gevestigd. Veel van deze bedrijven zijn gevestigd aan de Raalterweg, maar liggen verspreid en variëren sterk in omvang en aard van de bedrijvigheid. De bedrijven in Wesepe bieden werkgelegenheid aan circa 280 mensen.

De Raalterweg is belangrijk als combinatie voor wonen en werken.

Voor wat betreft het 'werken aan huis' wordt opgemerkt dat de in 2002 vastgestelde Beleidsnotitie "Beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis" haar vertaling in dit bestemmingsplan vindt.

Wesepe heeft ondanks het kleine draagvlak wel consumentverzorgende voorzieningen, zij het zeer beperkt en zonder enige functionele samenhang. Het betreft uitsluitend verspreide vestigingen. Sommige van deze bedrijven zijn grotendeels afhankelijk van passanten. De omlegging van de N348 zal voor deze bedrijven grote gevolgen hebben en mede in dat kader dienen ook ontwikkelingsmogelijkheden (bij voorbeeld bij de noordelijke rotonde) te worden gezien.

### **2.3.7. Werken en wonen op bedrijventerreinen.**

In de raadsvergadering van 5 juli 2004 is de hoofdlijnennotitie "Wonen op bedrijventerreinen gemeente Olst-Wijhe" vastgesteld. Die notitie geeft de hoofdlijnen van het beleid over de toelaatbaarheid van woningen op bedrijventerreinen weer. In de hoofdlijnennotitie wordt aandacht besteed aan de achtergronden van wonen op bedrijventerreinen, een beleidsvisie daarop en een werkwijze voor het bepalen van een bedrijventerreinprofiel. De beleidslijn geeft aan waar een bedrijfswoning onder voorwaarden is toegestaan.

De in het afwegingskader voor het toestaan van woningen op bedrijventerreinen opgenomen voorwaarden zijn de volgende:

1. het waarborgen van de continuïteit van bedrijvigheid;
2. de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning;
3. voldoende kwaliteit van wonen en milieu.

Voor het wonen is gekeken naar de drie te onderscheiden waarden van ruimtelijke kwaliteit, te weten belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

### **2.3.8. Detailhandel op bedrijventerreinen.**

Om in de toekomst meer duidelijkheid te hebben over de vraag welk type detailhandel, onder welke voorwaarden op bedrijventerreinen is toegestaan is een algemene beleidslijn opgesteld.

---

Uitgangspunt daarbij is geweest een visie op de toekomstige detailhandelsstructuur voor de provincie Overijssel, die in oktober 2006 in opdracht van de provincie door bureau Goudappel Coffeng is opgesteld.

In deze visie geldt het navolgende beleidsuitgangspunt ten aanzien van 'perifere detailhandelsclusters voor grootschalige detailhandel':

*Nieuwe detailhandelsontwikkelingen dienen bij voorkeur aan te sluiten op bestaande detailhandelsconcentraties. Op perifere\* locaties wordt alleen detailhandel toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden en doelgericht wordt bezocht. In principe gaat het om grootschalige aanbieders in de traditionele PDV-branches\*\*.*

*Wat betreft de detailhandel binnen leisureconcentraties gelden als voorwaarden dat de detailhandel direct aan de leisure is gerelateerd, de detailhandel een aantoonbare meerwaarde voor het concept heeft, de detailhandelscomponent ondergeschikt is (maximaal 10% van het totale voorzieningsoppervlak) en dat de ontwikkeling de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig aantast.*

Naast een selectief aantal branches wordt door Goudappel Goffeng voorgesteld om de mogelijkheden op perifere locaties te beperken tot vestigingen met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

#### Nevenassortiment/branchevervaging

Om de branchevervaging op met name perifere locaties in de hand te houden, is het een optie om richtlijnen op te stellen voor het te voeren nevenassortiment en de omvang hiervan.

Voorbeeld van een dergelijke richtlijn is de eis dat het gevoerde nevenassortiment allereerst moet aansluiten op het gevoerde hoofdassortiment van een onderneming.

Aan de omvang van dit nevenassortiment kan een maximumnorm worden gesteld, bijvoorbeeld dat de omvang van het nevenassortiment niet meer dan 10% - 20% van het totale verkoopoppervlak in beslag neemt en dat het totale oppervlak niet groter is dan bijvoorbeeld 1.000 of 2.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak.

#### **Beleidslijn voor de gemeente Olst-Wijhe**

Op de bedrijventerreinen alleen detailhandel in de traditionele PDV-branches. De omvang is minimaal 1.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak.

##### ♦ Aanvullende voorwaarden:

- mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande detailhandel;
- een nevenassortiment van maximaal 10% van het totale verkoopoppervlak.
- het nevenassortiment moet aansluiten op het gevoerde hoofdassortiment van een onderneming.

Deze beleidslijn als een vrijstelling op te nemen in elk bestemmingsplan voor bedrijventerreinen.

NB:

PDV-branches: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben (auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, keukens en sanitair, woninginrichting en meubels).



---

### **2.3.9. Openbare ruimte**

De openbare ruimte (verblijfsgebieden, woonstraten, groenvoorzieningen, plantsoenen, parkeervoorzieningen) dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd en/of versterkt, mede met het oog op de aantrekkelijkheid van het (woon)gebied Wesepe en het verblijfsklimaat. Het bestemmingsplan biedt daartoe de mogelijkheden.

### **2.3.10. Groenstructuur**

Hoewel de verbinding tussen het kerkdorp en de lintbebouwing langs de Raalterweg een belangrijk beleidsuitgangspunt is, moet in verband met de landschappelijke inpassing en de uitstraling van het gebied langs de randen van het plangebied een open en groen gebied gehandhaafd blijven. Hiermee wordt verzekerd dat een strook rondom de dorpsbebouwing (bestaand en nieuw te bouwen) vrij van bebouwing blijft. Verder is het van structureel belang dat de nieuwe (woon- en bedrijfs)bebouwing een groene inpassing krijgt met (het behoud van bestaande) houtsingels en/of bosstroken en groenvoorzieningen rondom deze locaties. In de bestaande woongebieden is sprake van groene openbare ruimten (ook inzetbaar voor speeldoeleinden) en beeldbepalende groene elementen 'van derden'. Het behoud van dat groen is uitgangspunt.

### **2.3.11. Beeldkwaliteitsplan Wesepe**

Voor Wesepe is een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan vindt basis in drie documenten: Woonlandschappen (zie paragraaf Rijks- en provinciaal beleid), Gebiedsvisie Wesepe, kansen en kaders en het document Wesepe, De visie vertaalt.

In het beeldkwaliteitsplan zijn drie locaties voor de ontwikkeling van bedrijvigheid en vier locaties voor de ontwikkeling van het wonen onderzocht. Onder meer wordt geconstateerd dat de bedrijfsfunctie vooral bij de entrees naar Wesepe moet worden geconcentreerd, dat de schaal van de bedrijven bij het dorp moet passen, dat het kerkdorp en de lintbebouwing door middel van woningbouw in combinatie met landschappelijke elementen als hagen, singels en bomenweides met elkaar moeten worden verbonden, dat er sprake moet zijn van een open landschappelijke inrichting en dat tenslotte een fiets- en wandelroute (op het tracé van de oude spoorbaan) het kerkdorp en de lintbebouwing met elkaar dient te verbinden.

Deze uitgangspunten hebben hun vertaling in het voorliggende bestemmingsplan gevonden.

Specifiek voor de Boxbergerweg (de woningbouw op het voormalige terrein van Sturko Meat) is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen dat de bestaande landschappelijke elementen zullen worden opgenomen/gehandhaafd. De houtsingels rond het terrein worden zodanig bestemd. Aan de noordzijde krijgt de watergang Grote Vloedgraven de ruimte. Ook is op deze locatie, in aansluiting op de verbinding tussen het kerkdorp en de lintbebouwing, op/langs een voormalig spoortracé rekening gehouden met een fiets- en voetverbinding.

In het plan voor de Boxbergerweg is de voet- en fietsverbinding een route over de brink. De brink is een centrale binnenruimte met rondom grote woningen op ruime kavels. Bij de woningen is de goothoogte laag en de nokhoogte hoog. Het gaat om maximaal 12 woningen.



### 3.1. Algemeen

Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro '85) dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het plangebied. Dit onderzoek dient mede betrekking te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan.

Bij de opstelling van dit plan is er in principe van uitgegaan dat de situatie, zoals die zich tot heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd.

Een en ander betekent, dat een uitgebreid onderzoek niet noodzakelijk is. Het onderzoek spitst zich dan ook toe op de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. In dit kader zal hierna achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de huidige situatie in het gebied, de van belang zijnde milieuhygiënische factoren, de relevante beleidskaders en de gewenste ontwikkelingen in het gebied.

Voor de nieuwe ontwikkelingen is wel degelijk onderzoek naar de relevante aspecten noodzakelijk en de resultaten daarvan worden inzichtelijk gemaakt.

#### 3.1.1. Landschap

Tussen het lintdorp en het kerkdorp is sprake van open agrarisch gebied. Boerderijen staan verspreid langs de wegen. Naast veeteelt komt maïsteelt voor in dit gebied. Het landschap tussen kerkdorp en lintdorp is niet erg toegankelijk.

Het landschap rond Wesepe wordt gekenmerkt door een afwisseling van lagere gronden (met waterlopen) en hogere ruggen.

De watergangen Grote Vloedgraven en Kleine Vloedgraven zijn in de middeleeuwen ten behoeve van afwatering voor de landbouw gegraven. De watergangen zijn diep en smal zodat het water wel snel afgevoerd kon worden. Het nadeel hiervan is dat het gebied 's zomers snel verdroogt. Een derde watergang kruist het plangebied tussen het kerkdorp en het lintdorp. Alle watergangen zijn oost-west gericht.

#### 3.1.2. Ruimtelijk functioneel

Het plangebied kenmerkt zich door twee afzonderlijke bebouwingsclusters met daartussen een open groen gebied.

De oudste woonbebouwing is te vinden in het oorspronkelijke kerkdorp langs de ds. E. Kreikenlaan/Scholtensweg en in het lint langs de Raalterweg.

Deze wegen, en met name de Raalterweg, vormen de belangrijkste dorpsontsluitingswegen van Wesepe.

Langs deze wegen is van oudsher sprake menging van functies aanwezig. Zo is bij de ds. E. Kreikenlaan sprake van de kerk, met daar tegenover een horecavoorziening en nabij de kruising ds. E. Kreikenlaan - Scholtensweg een winkelpand en daar tegenover een (kleinschalig) bedrijfspand. Iets noordelijker aan de Scholtensweg ligt de basisschool.

Het lint langs de Raalterweg kent een nog grotere diversiteit aan functies. Naast verschillende vormen van detailhandel zijn hier ook diverse bedrijven (van verschillende omvang) gelegen en dit wordt afgewisseld met de woonfunctie.

---

De grootste concentratie van woningen treft men aan in het kerkdorp en ten noordwesten van de Scholtensweg en daar bevindt zich de meeste recente uitbreiding van het dorp. De woningen zijn vrijwel allemaal grondgebonden en zijn voornamelijk vrijstaand en halfvrijstaand.

Aan de Bokkelerweg, ten zuiden van het kerkdorp is nog één agrarisch bedrijf gevestigd. Rondom het dorp, maar buiten het plangebied, zijn overigens nog meer agrarische bedrijven aanwezig doch geen van deze bedrijven vormt een belemmering voor de ontwikkeling van nieuwe functies.

### **3.1.3. Infrastructuur**

De Raalterweg is de belangrijkste doorgaande ontsluitingsweg in het dorp. Vanaf de Raalterweg steken diverse wegen het plangebied in: de Bonekampweg, de Scholtensweg/Wethouder M. Doornickweg, de Zonnebergerweg/Mengerweg en de Boxbergerweg. Vanaf de oostzijde vormt de Scholtensweg een belangrijke ontsluitingsweg.

Met name ten aanzien van de Raalterweg is al jaren sprake van verkeerskundige en ruimtelijke ongewenste effecten en inmiddels is besloten tot de aanleg van een rondweg. De huidige Raalterweg zal vervolgens worden benut door het bestemmingsverkeer en zal dus verkeersslu(er) worden. Wel blijft deze weg een belangrijke ontsluitingsfunctie houden voor Wesepe.

De nieuwe rondweg zal ten westen van het huidige tracé en ook ten westen van de bestaande dorpskern worden aangelegd en het tracé wordt in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd.

De woonstraten in Wesepe zijn ingericht als 30km gebied en manifesteren zich als verblijfsgebieden. Ook in de nieuw te ontwikkelen woongebieden zal de verblijfsfunctie voorop staan.

## **3.2. Cultuurhistorie**

### **3.2.1. Algemeen**

Er wordt vanuit gegaan dat de plaatsnaam Wesepe van Keltische oorsprong is. De plaats zou staan voor een drassige weide. Dit omdat "Wese" weide betekent en "Epe" water betekent. Het dorp kent al lang een kerk. Het oudste gedeelte van de kerk dateert van kort na 1300.

### **3.2.2. Monumenten**

In het plangebied zijn twee rijksmonumenten aanwezig. Het betreft hier de kerk en de voormalige kosterwoning aan de ds. E. Kreikenlaan. Een rijksmonument vindt haar bescherming middels de Monumentenwet (1988).

### **3.2.3. 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.

Archeologische monumentenzorg dient in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

---

Het dorp Wesepe ligt op de overgang van het rivierenlandschap naar het dekzandlandschap in de komvlakte. Het dorp zelf ligt op enkele lage en hoge dekzandruggen. De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) kent aan het gebied grotendeels een middelhoge trefkans toe doch delen van het gebied, met name de dekzandkoppen, hebben een hoge archeologische trefkans.

Het Genootschap tot bevordering en instandhouding van het landelijk en stedelijk schoon in de Provincie Overijssel Het Oversticht heeft (bij brief van 23 oktober 2003) geadviseerd om bij nieuwe bouwplannen van vier of meer woningen vooraf archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Voor wat betreft de nieuwbouw aan de Boxbergerweg is in het kader van de te voeren vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO reeds gekeken naar de archeologische situatie. Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn hier geen archeologische monumenten aangetroffen.

Op de IKAW van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek wordt een indicatie gegeven van de trefkans dat er zich archeologisch erfgoed in de bodem bevindt. Deze zogenaamde archeologische verwachtingswaarde is ter plekke aangeduid als 'lage trefkans'. Dit betekent dat verwacht wordt dat de relatieve dichtheid van archeologische monumenten 'laag' zal zijn. De provinciaal archeoloog gaat er vanuit dat bij een 'middelhoge' en 'hoge trefkans' vanaf een oppervlakte van ongeveer 2.500 m<sup>2</sup> er archeologisch onderzoek nodig is. Aangezien er ter plaatse en in de directe omgeving sprake is van 'lage trefkans', is het voor deze locatie niet nodig nader archeologisch onderzoek te doen.

Door BAAC is in februari 2007 gerapporteerd op basis van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Op basis van de resultaten van het booronderzoek geldt voor de zones in het oostelijk deel een lage archeologische verwachting en wordt door BAAC geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren. Voor gebieden in het westelijk deel geldt op basis van booronderzoek een hoge verwachting omdat er een intact bodemprofiel is aangetroffen. Op grond van landschappelijke ligging en kenmerken adviseert BAAC een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven of archeologische begeleiding in de zones D en I.

Door BAAC is in juni 2007 gerapporteerd over het inventariserend veldonderzoek, karterende fase, Scholtensweg. Er wordt een selectieadvies gegeven in die zin dat archeologisch vervolgonderzoek wordt aanbevolen.

### ***Het Oversticht***

Bij brief van 6 februari 2007 reageert Het Oversticht op het BAAC (concept)rapport. Op basis van bevindingen kan worden ingestemd met het door BAAC gegeven advies, met dien verstande dat geadviseerd wordt een proefsleuvenonderzoek uit te voeren in de gebieden D en I en geen archeologische begeleiding. Voor een nader aangegeven gebied (gebied 3) wordt voorgesteld een waarderend booronderzoek uit te voeren.

### **3.3. Ecologie/natuurbescherming**

In opdracht van de gemeente Olst-Wijhe heeft EcoGroen Advies BV een natuurtoets uitgevoerd. In het kader van dit onderzoek wordt, naast de aanwezigheid van beschermde soorten,

---

aandacht besteed aan gebieden met een beschermingsstatus. De volgende wet- en regelgeving is daarbij van belang: Natuurbeschermingswet (waarin opgenomen de Vogel- en Habitatrichtlijn), Structuurschema Groene Ruimte (in streekplannen uitgewerkt voor bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ganzenfoeragegebied en weidevogelgebied.

De beschermingsregimes hebben tot doel de natuurwaarden in de betreffende gebieden veilig te stellen. In sommige situaties dienen ook ruimtelijke ingrepen buiten de begrenzing van deze gebieden getoetst te worden op mogelijke schadelijke uitstralende effecten. Dit wordt ook wel 'externe werking' genoemd.

In de Natuurbeschermingswet 1998 is de bescherming geregeld van vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden en Beschermde Natuurmonumenten, tezamen ook wel Natura 2000-gebieden genoemd.

Habitatrichtlijngebied 'IJsseluiterwaarden' ligt op een afstand van circa 7,3 kilometer. Het gebied kwalificeert zich voor een aantal vis- en amfibieënsoorten als Kamsalamander, Bittervoorn, Rivierdonderpad, Kleine en Grote modderkruiper. Daarnaast kwalificeert het gebied zich voor twee typen vochtige bossen, schrale hooilanden, zomen met riet en ruigte, slikoevers langs rivieren, laaglandrivieren met een specifieke watervegetatie en droge rivierduinen.

Gezien de afstand van het onderzoeksgebied tot het habitatrichtlijngebied en de aard van de beoogde ingrepen, kan gesteld worden dat als gevolg van de plannen geen effecten op kwalificerende habitats zullen optreden. Vanwege het ontbreken van open waterverbindingen met het habitatrichtlijngebied en de terreinkenmerken van het onderzoeksgebied, zijn eveneens geen effecten op kwalificerende soorten te veronderstellen.

Vogelrichtlijngebied 'IJssel' ligt op circa 6,2 kilometer van het onderzoeksgebied.

Het vogelrichtlijngebied is van groot belang als broed-, foerageer-, overwinterings- en rustgebied in de trekzone van vogelsoorten en kwalificeert zich vanwege Kleine zwaan, Kolgans, Smient, Slobeend, Meerkoet, Grutto, Wilde zwaan, Kwartelkoning, IJsvogel en Reuzenster. Als een belangrijk foerageergebied voor deze vogelsoorten wordt aangetast - ook al ligt het buiten de begrenzing van het vogelrichtlijngebied - kan er sprake zijn van een externe werking met negatieve effecten.

Gezien de terreingesteldheid is het onderzoeksgebied niet geschikt als broed- en/of foerageergebied voor Kwartelkoning, IJsvogel en Reuzenster. Bovendien is het niet waarschijnlijk dat het onderzoeksgebied en de directe omgeving - gezien de ligging in de nabijheid van infrastructuur, bebouwing en opgaande groenstructuren - geschikt is als foerageergebied voor overige kwalificerende soorten.

Vanwege de terreingesteldheid en de in de nabijheid aanwezige infrastructuur, bebouwing en opgaande groenstructuren zijn geen effecten te verwachten op de instandhoudingdoelstellingen van verderop gelegen Vogelrichtlijngebieden.

Beschermde Natuurmonument 'IJsseluiterwaarden' ligt op een afstand van circa 6,6 kilometer ten westen van het plangebied en bestaat uit een vochtig gebied met bosjes, hooilanden, rivierarmen, kleiputten en rietlanden.

Door de afstand en de barrièrewerking van de tussenliggende bebouwing en infrastructuur worden geen effecten verwacht die de natuurlijke kenmerken van dit gebied wezenlijk zullen aantasten.

---

Het structuurschema Groene Ruimte (SGR) is één van de structuurschema's waarin de visie van het Rijk over natuur en landelijk gebied is vastgelegd.

De nota richt zich op het behoud, herstel en ontwikkeling van wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden. Vanuit deze doelstelling is de Ecologische Hoofdstructuur in het leven geroepen en worden ganzen-foerageergebied en weidevogelgebied aangewezen.

Het SGR is een zogeheten planologische kernbeslissing (PKB). Het Rijk verwacht dat provincies en gemeenten het SGR laten doorwerken in hun ruimtelijke plannen als het streekplan en het bestemmingsplan.

De concrete Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van dit moment is weergegeven op kaart van Groenloket Overijssel. Deze kaart geeft de bestaande bos- en natuurgebieden, (zoek)gebieden met nieuwe natuur, verbindingzones en beheersgebieden weer.

Het onderzoeksgebied ligt overal op meer dan 200 meter afstand van de EHS. De Grote Vloedgraven is aangemerkt als ecologische verbindingzone. Deze is echter niet in het Natuurgebiedsplan Salland opgenomen.

De geplande ingrepen vinden overal plaats buiten de EHS. Daardoor treedt geen fysieke aantasting op. Uitstralende effecten op EHS-gebied zijn in beperkte mate te verwachten door het gebruik van de weg. Denk hierbij aan verstoring door licht, geluid en beweging. De aanwezigheid van de weg kan ook voor versnippering zorgen. Om deze effecten te minimaliseren wordt aangeraden zorgvuldig om te gaan met het aanbrengen van verlichting (door alleen de rijbaan te verlichten) en het gebruik van 'stil' asfalt, eventueel in combinatie geluidswerende middelen.

De verbindingzone langs de Grote Vloedgraven heeft formeel geen beschermingsstatus. Realisatie van deze verbindingzone wordt overgelaten aan het eigen initiatief van onder andere gemeenten en waterschappen (mondelijke mededeling Provincie Overijssel). Om te voorkomen dat de rondweg op termijn een barrière vormt voor een nog te realiseren verbindingzone is wel aan te raden om faunavoorzieningen te treffen om de rondweg/Grote Vloedgraven passeerbaar te maken voor fauna en flora. Daarbij kan gedacht worden aan een faunavoorziening, waarbij de oever van de Grote Vloedgraven doorloopt onder de toekomstige brug.

Het onderzoeksgebied behoort volgens het Groenloket Overijssel niet tot 'weidevogelgebied' en 'ganzengebied en/of gebied voor andere wintergasten' en een aantasting van in het provinciaal beleid als zodanig aangemerkte gebieden (belangrijke natuurwaarden buiten de EHS) is niet aan de orde.

In de rapportage van het voorliggende onderzoek (van 1 december 2006) worden de mogelijke consequenties in beeld gebracht van de herontwikkeling van de locatie en vindt toetsing plaats aan de Flora- en faunawet en vigerend gebiedsgericht natuurbeleid.

De conclusies luiden als volgt:

#### Gebiedsgericht natuurbeleid

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat zij geen negatieve effecten hebben op habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, Beschermde natuurmonumenten of gebieden met specifieke natuurwaarden buiten de EHS.

---

Wel doorkruist het tracé van de rondweg een verbindingszone die niet is vastgesteld in Natuurgebiedsplan Salland en ligt de PEHS op 230 meter afstand. Aangeraden wordt om de uitstralende versturende werking van de toekomstige rondweg te beperken en faunavoorzieningen te treffen ter hoogte van de verbindingszone (Grote Vloedgraven).

#### Aangetroffen en te verwachten soorten

Het gebied bestaat momenteel hoofdzakelijk uit agrarische gronden. Op één locatie is een voormalige slachterij aanwezig, die gesloopt zal gaan worden. Oppervlaktewater is aanwezig in de vorm van de Grote Vloedgraven en enkele waterschapsslotten.

#### Uit het onderzoek komen de volgende zaken naar voren:

- In het onderzoeksgebied is het laag beschermde Grasklokje (FFW tabel 1) aangetroffen. Mogelijk komt de laag beschermde Brede wespenorchis (FFW tabel 1) ook voor;
- in de slachterij is een kraamkolonie van Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Daarnaast vormen met name de bomenrijen langs de Wethouder M. van Doorninckweg een potentieel belangrijke vliegroute van vleermuizen;
- verspreid in het onderzoeksgebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten;
- in het onderzoeksgebied zijn met name broedvogels van bos en struweel te verwachten. Daarnaast is een beperkt aantal weidevogels te verwachten;
- het onderzoeksgebied fungeert naar verwachting als voortplantings- en overwinteringsgebied van laag beschermde amfibieën. Mogelijk komt eveneens de strikt beschermde Poelkikker (FFW tabel 3) voor;
- in de Grote Vloedgraven zijn de middelhoog beschermde Kleine modderkruiper en BERPJE (FFW tabel 2) aangetroffen;
- in het onderzoeksgebied zijn geen reptielen of beschermde ongewervelden aangetoond of te verwachten.

#### Ontheffing en compenserende/mitigerende maatregelen

- Aangeraden wordt om nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen (vaste verblijfplaatsen én vliegroutes) en Poelkikker. Naar verwachting is het aanvragen van ontheffing in het kader van de flora- en faunawet noodzakelijk voor Gewone dwergvleermuis, BERPJE en Kleine modderkruiper. Afhankelijk van de uitkomsten van het vervolgonderzoek naar Poelkikker kan het aanvragen van ontheffing ook voor deze soort noodzakelijk zijn. Aan het verkrijgen van ontheffing worden nadere voorwaarden gesteld aan de werkwijze en periode waarin de werkzaamheden plaatsvinden;
- werkzaamheden aan de oevers van de Grote Vloedgraven dienen plaats te vinden in de minst kwetsbare periode van BERPJE en Kleine modderkruiper (september-maart). Dit is buiten de voortplantingsperiode en opgroeiperiode van visbroed. Bij voorkeur dient een damwand geplaatst te worden rond het werkterrein in de waterloop, waarbij de aanwezige vissen worden weggevangen;
- de sloop van de slachterij dient in de minst kwetsbare periode van Gewone dwergvleermuis (september-oktober) plaats te vinden. Dit is buiten de voortplantings- en overwinteringsperiode van Gewone dwergvleermuis. Daarnaast is compensatie noodzakelijk in de vorm van vervangende verblijfplaatsen;



- 
- afhankelijk van de aanwezigheid van Poelkikker en vliegroutes van vleermuizen kan respectievelijk compensatie in de vorm van poelen en realisatie van vervangende oriënterende elementen noodzakelijk zijn;
  - schade aan broedvogels dient te allen tijde te worden voorkomen. Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen gefaseerd te worden door uitvoering in de periode voor 15 maart of na 15 juli. Indien gewenst bestaat er de mogelijkheid om binnen bovenstaande periode te starten met de werkzaamheden. Middels een aanvullend veldbezoek moet dan de afwezigheid van broedende vogels in en in de invloedssfeer van de plannen;
  - aangetoond zijn;
  - voor de beschermde 'algemene soorten' uit de groep van de flora en kleine zoogdieren geldt automatisch een vrijstelling van de verbodsartikelen 9, 11 en 12 uit de Flora- en faunawet en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk.

### **Locatie Boxbergerweg**

Voor wat betreft de locatie Boxbergerweg geldt het volgende:

- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;
- de voormalige slachterij fungeert als verblijfplaats voor Gewone dwergvleermuis (FFW Lijst 3). Belangrijke vliegroutes van vleermuizen ontbreken. Wel wordt het plangebied beperkt als foerageergebied door Gewone dwergvleermuis, Rosse vleermuis en Laatvlieger gebruikt;
- verspreid in het gebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten;
- zowel de bosschages als de bebouwing binnen het plangebied vormen broedgebied voor diverse broedvogels, waaronder Boerenwaluw (Rode Lijst IV);
- laag beschermde amfibieënsoorten als Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander zijn in beperkte mate overwinterend te verwachten;
- op de inbreidingslocatie ontbreekt oppervlaktewater en er zijn zodoende geen vissoorten aanwezig;
- er zijn geen reptielen of beschermde ongewervelden aangetoond of te verwachten.

### Ontheffing en compenserende en mitigerende maatregelen

Door de aanwezigheid van de verblijfplaats van Gewone dwergvleermuis moet voor de sloop van de voormalige slachterij een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Door de toetsende instantie (Dienst Regelingen, DLG) wordt gesteld dat voor het verkrijgen van een ontheffing op basis van meerdere veldbezoeken de functie van het verblijf moet zijn vastgesteld zodat passende mitigerende en/of compenserende maatregelen kunnen worden bepaald. Het uitgevoerde éénmalige avondbezoek is dan ook niet afdoende voor het verkrijgen van een ontheffing en moet worden gezien als aanleiding tot vervolgonderzoek.

De sloop van bebouwing en het verwijderen van bosschage dient - gekeken naar broedvogels - buiten het broedseizoen van aangetroffen en te verwachten broedvogels (15 maart - 15 augustus) plaats te vinden. Onder voorwaarden kan ook in het broedseizoen worden doorgewerkt, maar dan dient in ieder geval voldoende afstand tot (eventuele) broedlocaties bewaard te worden.

## Suggesties

Voor de in het plangebied Boxbergerweg voorkomende beschermde landzoogdieren wordt als belangrijkste mitigerende maatregel fasering in tijd genoemd. Schade is - indien de planning van activiteiten dit toelaat - te minimaliseren door het verwijderen van met name groenvoorzieningen zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september - oktober. Dit is buiten de voortplantingsperiode van veel dieren, dus buiten de periode waarin dieren extra kwetsbaar zijn.

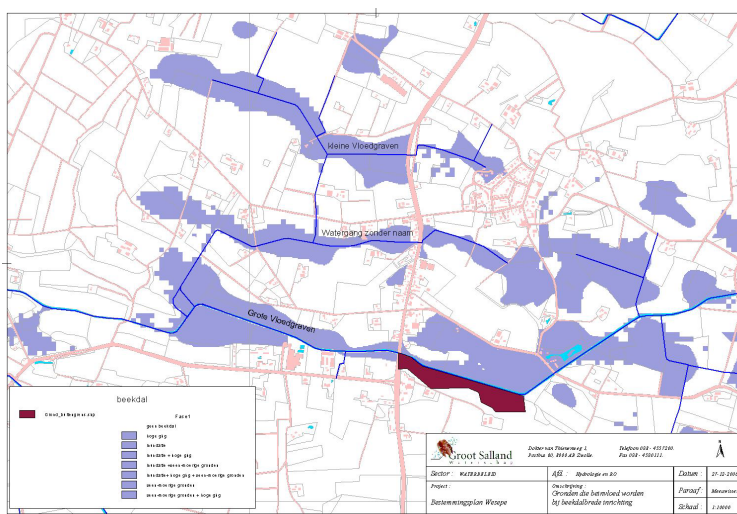
Samenvattend kan gemeld worden dat de benodigde ontheffingen onder (gebruikelijke) voorwaarden kunnen worden verleend.

## 3.4. Waterparagraaf

### 3.4.1. Wateropgave

Het waterschap wil in het beheersgebied meer water vasthouden en minder water afvoeren. Dit beleid wordt gevoerd om het gebied minder kwetsbaar voor overstromingen te maken, afwenteling naar benedenstrooms gelegen gebieden te voorkomen en verdroging tegen te gaan. Deze opgave wordt vaak de wateropgave genoemd. Ook in het gebied rond Wesepe geldt een wateropgave. Deze opgave wil het waterschap het liefst vormgeven door het verminderen van de afvoercapaciteit van de watergang en het toestaan van hogere maximale wintergrondwaterstanden samen met het af en toe toestaan van inundaties over de laagste gronden. Dit wordt ook wel een beekdalbrede inrichting genoemd. De gronden die beïnvloed worden door hogere wintergrondwaterstanden en/of inundatie staan op figuur 1 aangegeven en het waterschap wil deze gronden graag vrijhouden van bebouwing. De eventuele waardevermindering van de grond (doordat het te nat wordt) zal in grond of financieel kunnen worden gecompenseerd. De beekdalbrede inrichting heeft tot doel om op een goede manier aan de inspanningsverplichting oftevel de normering uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) te voldoen.

**Figuur 1** Gebieden die beïnvloed worden bij een beekdalbrede inrichting<sup>1</sup>

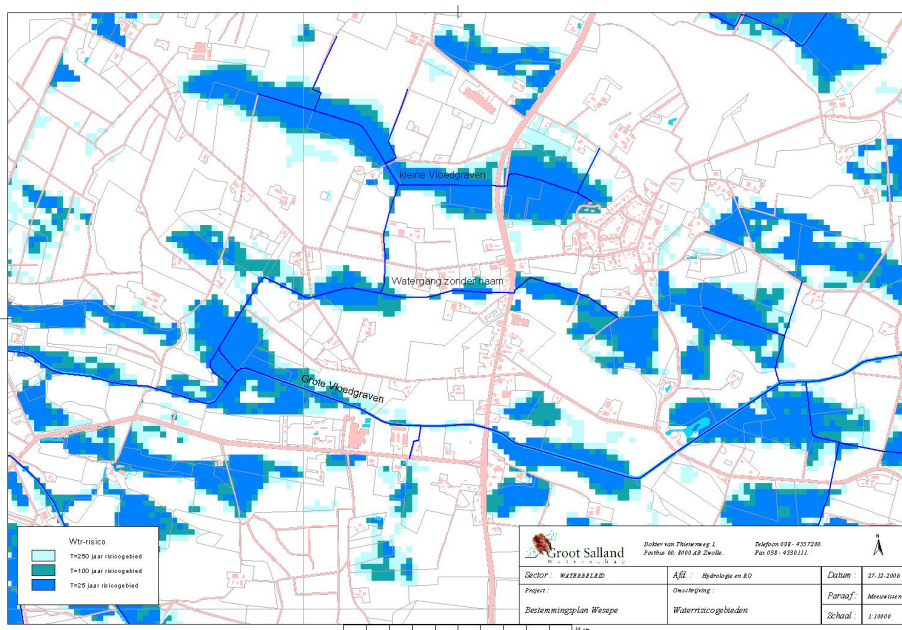


<sup>1</sup> Dit zijn de voorlopig vastgestelde gebieden, nader onderzoek vindt op dit moment plaats. Het rode gebied valt buiten de reconstructie OIst-Wesepe maar zal ook door een beekdalbrede inrichting beïnvloed worden.

### 3.4.2. Waterrisicogebied/aandachtsgebieden wateroverlast

In het NBW is afgesproken dat waterschappen hun systeem dusdanig inrichten dat in een graslandgebied het water in een 1 x 10 jaar natte situatie in de watergang blijft of op de gronden waarvoor een vergoeding wordt uitgekeerd. In stedelijk gebied geldt een inspanningsverplichting van 1 x 100 jaar. Treedt een nog nattere situatie op dan zal er wateroverlast gaan optreden. De gebieden die te maken krijgen met wateroverlast staan aangegeven in figuur 2. De donkerblauwe gebieden zullen 1 x 25 jaar wateroverlast ondervinden, de donderblauwe en middelblauwe 1 x 100 jaar en de donkerblauwe, middelblauwe en lichtblauwe gebieden 1 x 250 jaar. Deze gebieden wil het waterschap graag vrijhouden van grootschalige bebouwing. Wanneer hier wel op gebouwd wordt dan verlangt het waterschap dat de waterberging die verloren gaat voor het opvangen van deze extremen op een andere locatie wordt gevonden. De bouwlocatie en de berging moeten daarnaast op dusdanige manier wordt ingericht dat het watersysteem niet beïnvloed wordt.

**Figuur 2:** Waterrisicogebieden



### Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De waterschappen en gemeenten hebben vanuit de Europese Unie de opdracht om voor 2015 de waterkwaliteit en de ecologie van de grotere wateren - de zogenoemde waterlichamen - weer meer op orde te brengen. Dit betekent voor de omgeving Wesepe dat de Grote Vloedgraven een natuurlijker beeld zal moeten krijgen en dat de waterkwaliteit op orde moet komen.

De wetering biedt op dit moment te weinig variëteit, hierdoor ontwikkelt zich een eenzijdige flora en fauna. Daarnaast bevat de wetering volgens de huidige normering te veel nitraten en fosfaten. In 2007 zal nader worden bepaald welke normering van kracht wordt.

Door de wetering op een natuurlijke manier te herinrichten kan de diversiteit van flora en fauna vergroot worden. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt met name gebruik gemaakt van het nationale en internationale beleid.

---

Voor woon- en werkgebieden geldt dat de mogelijke lozing van vervuilende stoffen zal moeten worden voorkomen en bestaande vervuiliingsbronnen zover mogelijk moeten worden teruggebracht. Vanwege deze eisen aan de waterkwaliteit is er bij het afkoppelen van hemelwater (het laten infiltreren in de bodem en/of het afvoeren van overtollig hemelwater naar oppervlaktewater) speciale aandacht vereist voor het toepassen van duurzame niet-uitlogbare bouwmaterialen. Dergelijke voorschriften kunnen binnen een koopovereenkomst worden vastgelegd. Daarnaast moeten activiteiten die een risico vormen voor de waterkwaliteit, zoals het wassen van auto's op straat en het gebruik van bestrijdingsmiddelen, worden voorkomen.

### **3.4.3. Afkoppelen**

Een van de uitgangspunten van Waterschap Groot Salland met betrekking tot de waterhuishouding binnen nieuwe stedelijke ontwikkelingen is het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater (afkoppelen). Hemelwater moet worden vastgehouden en geborgen binnen het gebied. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk in de bodem geïnfiltreerd. Dit geldt zowel voor nieuwe woongebieden als voor nieuwe werkgebieden en bedrijventerreinen. Bij bedrijventerreinen is het al dan niet afkoppelen van hemelwater wel afhankelijk van het type bedrijven dat zich op het bedrijventerrein zullen gaan vestigen. De mogelijkheid bestaat dat (in de toekomst) bedrijven zich op deze bedrijventerreinen zullen vestigen die een risico met zich meebrengen voor de kwaliteit van het afstromende hemelwater. In dit geval zal het afstromende hemelwater niet afgekoppeld mogen worden (geïnfiltreerd worden in de bodem of direct lozen op oppervlaktewater/droge berging). Hiermee moet nu al bij de dimensionering van het rioelstelsel (dwa-riolering) rekening worden gehouden. De dwa-riolering moet een dusdanige capaciteit hebben dat het in de toekomst mogelijk is om hemelwater van mogelijk vervuilde verharde oppervlakken via het dwa-stelsel naar de rioelwaterzuivering te brengen.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken behorende bij benzinstations of garagebedrijven mogen niet worden afgekoppeld. Dit om verontreiniging van grondwater en oppervlaktewater te voorkomen. Dit hemelwater zal via de dwa-riolering naar de rioelwaterzuivering moeten worden gebracht. Bij de realisatie van het benzinstation is daarom speciale aandacht vereist voor de afvoer van hemelwater en het voorkomen van verontreiniging van grondwater, oppervlaktewater en de bodem.

Voor het infiltreren van hemelwater moeten infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd. Oppervlakkige hemelwaterafvoer en infiltratie via bijvoorbeeld wadi's is daarbij voor Waterschap Groot Salland het eerste uitgangspunt. De wadi's worden daarbij ingericht als een groenvoorziening waarbij hemelwater de mogelijkheid krijgt om in de bodem te infiltreren. Het stedelijk gebied moet daarbij dusdanig worden ingericht dat het hemelwater via oppervlakkige afvoer de wadi's kan bereiken. Tijdens extreme weersomstandigheden waarbij meer regenwater valt dan er kan infiltreren zijn overloopvoorzieningen op de droge waterberging of de wadi noodzakelijk. Als oppervlakkige afvoer en infiltratie van hemelwater niet mogelijk is, is het infiltreren via zogenaamde infiltratierielen een optie.

---

#### **3.4.4. Noordelijke rotonde**

De noordelijke rotonde komt in het zogenoemde Kikkersgat te liggen. Deze laagte strekt zich uit van de rand van het kerkdorp Wesepe tot aan de bossen in de buurt van de Wethouder Van Doorninckweg.

Om te voldoen aan de wateropgave in het gebied rond de noordelijke rotonde 'zoekt' het waterschap naar 10.150 m<sup>3</sup>.

Voor het circa 5 hectare grote stedelijk gebied dat afwatert via de Kleine Vloedgraven in het Kikkersgat, gelden de uitgangspunten dat in 1 x 10 jaar de peilstijging in de Kleine Vloedgraven groter is dan 40 centimeter. In een 1 x 100 jaar situatie mag in het stedelijke gebied het water tot aan de rand van de watergang staan. Om deze situatie mogelijk te maken is 2.450 m<sup>3</sup> aan berging nodig.

Voor de overige 55 hectare landbouwgebied aan de oostkant van de huidige Raalterweg wordt 7.700 m<sup>3</sup> berging gezocht. Voor graslandgebied geldt dat in een 1 x 10 jaar het water tot de rand van de watergang mag staan en het 5% laagste maaiveld wateroverlast mag hebben.

De berging van 10.150 m<sup>3</sup> kan rond de noordelijke rotonde worden gevonden en gecombineerd worden met de landschappelijke inpassing van de rotonde. Door de hoge grondwaterstanden in het Kikkersgat is het niet mogelijk om deze berging in de diepte te vinden maar zal voornamelijk aan de oppervlakte geborgen moeten worden.

Mocht aan de westzijde van de nieuwe rondweg de beekdalbrede inrichting niet te realiseren zijn dan zoekt het waterschap 5,5 hectare natte grond in dit gebied om in te richten als berging. Deze berging zal afgegraven worden en niet langer geschikt zijn als landbouwgrond.

#### **3.4.5. Watergangen**

De Grote Vloedgraven is een van de doorgaande beekdalen van Salland. In extreme situaties die minder dan 1 x per 10 jaar optreden is een goede doorstroming van water door dit beekdal gewenst. Hiervoor zal het beekdal vrij moeten blijven van grootschalige bebouwing. Het terrein van de Sturko Meat is al bestaand en kan daarom in stand gehouden blijven. Om een niet te snelle afstroming van water door de beekdalen te krijgen in extreem natte situaties wil het waterschap de beekdalen compartimenteren met bijvoorbeeld dijkjes. De huidige Raalterweg kan deze functie vervullen.

Om te voldoen aan de wateropgave heeft het Waterschap voor de Grote Vloedgraven een voorkeur voor de beekdalbrede inrichting en een verbreding tot een bovenbreedte van gemiddeld 20 meter, dit om invulling te geven aan een Ecologische Verbindingszone (EVZ) en de KRW. De Grote Vloedgraven zal een beeld krijgen van een smallere langzaam stromende beek met afwisselend steilere en flauwere oevers.

De Kleine Vloedgraven en omliggende gronden gelden als van nature laaggelegen 'aandachtsgebieden wateroverlast', waarbinnen water één van de belangrijkste ordenende principes is.

Bij (nieuw/ver)bouwplannen en herinrichtingen wordt overwogen of het mogelijk is het regenwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel, dit mede ter ontlasting van het rioolstelsel. Dit geldt derhalve ook voor de te ontwikkelen woon- en bedrijfslocaties in het plangebied.

Aan het afkoppelen zijn overigens voorwaarden verbonden, onder meer betreffende materiaalgebruik. In het kader van de afdoening van aanvragen om bouwvergunning kan rekening worden gehouden met de wijze van afvoer van regenwater. Afhankelijk van de ontwikkelingen zal ook worden gezien of er mogelijkheden zijn tot infiltratie van "hemelwater".

---

Voor het consoliderende deel van het plan geldt dat de bestaande functies en het grondgebruik blijven gehandhaafd. Ten aanzien hiervan is geen sprake van waterbeheersproblemen.

### **3.5. Milieuhygiënische aspecten**

#### **3.5.1. Algemeen**

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Hierna zal aandacht worden besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

Gelet op het feit dat het voorliggende plan feitelijk niet voorziet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, maar gericht is op het beheer van de bestaande situatie, is het onderzoek vrij beperkt gebleven.

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan:

- mogelijke geluidhinder vanwege het wegverkeer;
- mogelijke hinder vanwege bedrijven;
- mogelijke bodemverontreiniging.

#### **3.5.2. Geluid**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan geluidgevoelige functies als wonen. Omdat in het plangebied geen sprake is van (een zonering van) een spoorweg of een industrieterrein, wordt hierna slechts aandacht besteed aan het aspect geluidsbelasting vanwege de weg.

##### Geluid langs wegen

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 gekeken te worden naar het geluidsaspect. Langs iedere weg bevindt zich in beginsel een geluidszone doch niet bij wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of bij een weg waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur of bij een weg waarbij uit een geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (hoofdstuk VI) dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan waarbij sprake is van een geluidszone een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar geluidsbelastingen op de gevels van woningen. Uit zo'n onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden.

Dit onderzoek kan achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woning of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. De onderzoeksplicht geldt voorts niet in geval van woonerven en 30-km gebieden.

---

De akoestische rapportage ter zake de nieuwaanleg van de N348 is door Cauberg-Huygen op 17 november 2006 uitgebracht. De akoestische onderbouwing voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dateert van 2 februari 2007.

Voor de bouwlocatie Boxbergerweg wordt gesteld dat voor 4 woningen niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en dat daarvoor een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd.

Voor de bebouwing tussen de kern en het lint Raalterweg geldt dat voor een beperkt deel niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan en dat woningbouw aldaar mogelijk is met een hogere grenswaarde. De benodigde hogere grenswaarden zijn vastgesteld op 31 mei 2007 en op 12 juni 2007 verzonden (beschikking 15397//HGW1/V).

### **3.5.3. Relatie bedrijfsactiviteiten/gevoelige bestemmingen**

In het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig, van verschillende aard en omvang. Daarbij geldt dat de geldende milieuvergunningen, voor zover van toepassing, afdoende moeten worden geacht. Nader planologisch ingrijpen is niet aan de orde.

Op 13 juli 1976 is aan het bedrijf Bokkelerweg 2 een vergunning verleend voor het houden van 160 mestvarkens, 21 melkrundvee, 17 jongvee en 2 paarden. Op 30 november 2000 is een intrekkingverzoek ingediend voor 21 stuks melkrundvee. Bij de behandeling van dit verzoek is geconstateerd dat een deel van de rechten is vervallen. Op 30 juli 2001 is een wijzigingsvergunning verleend voor 14 stuks jongvee, 4 paarden en 160 vleesvarkens. Dit komt overeen met 160 mve. Bij 160 mve moet een afstand worden aangehouden:

- ♦ tot een categorie I object: 104,0 meter;
- ♦ tot een categorie II object: 100 meter;
- ♦ tot een categorie III object 59,4 meter;
- ♦ tot een categorie IV object: 50 meter;
- ♦ tot een categorie V object: 50 meter.

De bebouwde kom van Wesepe is een categorie II object ten opzichte van de inrichting. Er moet dus een afstand van 100 meter worden aangehouden.

Voor de inrichting Ds. E. Kreikenlaan 10 is op 17 juli 1992 een melding op grond van het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer ingediend. Bij melkrundveebedrijven dienen de volgende afstanden te worden aangehouden:

- ♦ tot een categorie I, II object: 100 meter;
- ♦ tot een categorie III, IV en V object: 50 meter.

De bebouwde kom van Wesepe is een categorie II object ten opzichte van de inrichting. Er moet dus een afstand van 100 meter worden aangehouden.

Voor de inrichting Weseperenkweg 1/1a is de vergunning ingetrokken. Er gelden dus geen stankcirkels meer.

---

Op het perceel Raalterweg 50 is het bedrijf Meko Technische Dienst gevestigd. Op het buitenterrein van de inrichting worden tanks opgeslagen en deze tanks worden met elektrische heftrucks in vrachtwagens geladen en aan- en afgevoerd. Voorts is sprake van de revisie van melktanks en daarvoor worden koelmiddelen als freon en dergelijke opgeslagen.

In de milieuvergunning is opgenomen dat het geluid op 50 meter van de inrichting niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde. De piekgeluiden mogen maximaal 70 dB(A) etmaalwaarde bedragen.

In de akoestische rapportage van Cauberg-Huygen is ook de geluidsbelasting voor Meko onderzocht. Voor wat betreft de voorgenomen woningbouw wordt het volgende geconcludeerd:

- op 50 meter uit de grens van de inrichting wordt voldaan aan de grenswaarde uit de vigerende vergunning;
- de 50 dB(A) etmaalwaarde contour is richting de geplande woningbouw gelegen op ten hoogste 10 meter uit de grens van de inrichting. Buitenruimten mogen in dit gebied wel ontwikkeld worden;
- op de grens van de inrichting wordt reeds voldaan aan de grenswaarde van de maximale geluidsniveaus;
- uitgaande van de berekende etmaalwaarde contour, alsmede de optredende maximale geluidsniveaus op basis van de vastgestelde representatieve bedrijfssituatie met toekomstige ontwikkelingen van Meko, kan de woningbouw binnen een afstand van 50 meter uit de terreingrens geprojecteerd worden.

Aangaande de vestiging van Meko zijn geen geluidklachten bekend. Voor de opslag van koelmiddelen/inerte gassen dient op grond van de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering", zoals die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in verband met veiligheid een afstand van 50 meter te worden aangehouden.

Voor de nieuw te ontwikkelen bedrijfsperven is uitgangspunt dat er vooral lichte bedrijvigheid (categorie 1, 2 en 3) kan worden toegestaan, dit om geen hinder naar de woonfunctie in de omgeving te veroorzaken. In een enkel geval kan een deel van een bedrijventerrein worden benut voor 'zwaardere' bedrijvigheid. Het betreft hier de terreindelen die ver verwijderd zijn van de woningen langs de Raalterweg.

#### **3.5.4. Bodem**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient onderzoek te worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Wanneer een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie is in beginsel geen bodemonderzoek noodzakelijk. Wanneer een conserverend bestemmingsplan toch enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zoals in het voorliggende plan, is minimaal een historisch onderzoek noodzakelijk. Een daadwerkelijk onderzoek kan beperkt blijven tot delen die uit dat historisch onderzoek als verdacht naar voren zijn gekomen.

Voor de ontwikkelingsgebieden geldt dat de daarvoor in te zetten gronden tot op heden voor agrarische doeleinden in gebruik zijn (geweest).



---

Door Witteveen + Bos Raadgevende Ingenieurs is een rapportage bodemonderzoek (nulsituatie) Boxbergerweg 63 uitgebracht met de navolgende conclusies en aanbevelingen:

- aan het terreinoppervlak zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die op een mogelijke bodemverontreiniging wijzen. In 1 van de in totaal 8 uitgevoerde boringen is in de bovengrond een bijmenging aan puin aangetroffen;
- in de bovengrond zijn op de deellocaties geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater op de locatie met twee bovengrondse brandstofopslagtanks, benzine-/olieafscheider en afsputplaats zijn licht verhoogde gehalten aan ethylbenzeen, toluen, xylenen, trichloormethaan en cadmium gemeten. Er is geen verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. In het grondwater op de locatie met 1 bovengrondse opslagtank is een licht verhoogd gehalte aan xylenen gemeten;
- op de deellocaties is geen sprake van en ernstige bodemverontreiniging;
- op grond van de onderzoeksresultaten is de hypothese dat het een verdachte locatie betreft juist gebleken doch aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Uitgangspunt blijft dat uiterlijk bij de indiening van de aanvraag om bouwvergunning inzicht wordt gegeven in de kwaliteit van de bodem.

### **3.6. Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. Op grond van het Besluit luchtkwaliteit 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 in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Het Besluit luchtkwaliteit geeft grenswaarden voor stikstofdioxide (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 stikstofdioxide, 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<sup>1</sup>. Voor fijn stof komen thans - landelijk bezien - op sterk verkeersbelaste locaties in stedelijk gebied overschrijdingen voor van de jaargemiddelde grenswaarde en in vrijwel geheel Nederland van de 24-uursgemiddelde grenswaarde. Voor stikstofdioxide gelden in en na 2010 andere grenswaarden dan thans. Uitgaande van doorzetting van de huidige dalende trend in concentraties stikstofdioxide wordt voor 2010 verwacht dat landelijk grotendeels aan de grenswaarden voor stikstofdioxide wordt voldaan.

De rapportage inzake luchtkwaliteit ter zake de nieuwaanleg van de N348 en de voorgestane nieuwe ontwikkelingen in plangebied is respectievelijk op 17 november 2006 en 2 februari 2007 door Cauberg-Huyen uitgebracht (en verwerkt in de akoestische onderbouwing). De beoordelingen luiden voor fijn stof als volgt:

<sup>1</sup> Zie het Nationaal Luchtkwaliteitsplan 2004 van het ministerie van VROM van februari 2005.

- 
- voor de jaargemiddelde concentratie wordt voor alle jaren de grens van het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet overschreden;
  - ook voor het aantal overschrijdingsdagen wordt voldaan aan de grenswaarden van het besluit;
  - na aanleg van de Rondweg neemt de intensiteit en daarmee de concentratie zwevende deeltjes in de kern af;
  - fijn stof geeft geen belemmering voor de realisatie van de woonbestemming

Voor stikstofdioxide geldt:

- voor de jaargemiddelde concentratie wordt voor alle jaren de grens van het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet overschreden;
- er zijn geen overschrijdingsuren, er wordt voldaan aan de grenswaarden van het besluit;
- na aanleg van de Rondweg neemt de intensiteit en daarmee de concentratie stikstofdioxide in de kern af; NO<sub>2</sub> geeft geen belemmering voor de realisatie van de woonbestemming.

Voor de overige stoffen geldt:

- voor de jaargemiddelde concentratie wordt voor alle jaren de grens van het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet overschreden;
- na aanleg van de Rondweg neemt de intensiteit en daarmee de concentratie in de kern af;
- er is geen belemmering voor de realisatie van de woonbestemming

### **3.7. Externe veiligheid**

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico (PR);
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoorn voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid: het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van plaatsen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, waar gevaarlijke stoffen worden op- en overgeslagen en waar gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Te denken valt daarbij aan lpg-tankstations, chloortransporten, buisleidingen en vuurwerk.

---

### ***Tankstation Total Wesepe***

Binnen de  $10^{-6}$  PR-contour (110 meter vanaf vulpunt) van het lpg-tankstation Total Wesepe zijn 7 kwetsbare en 3 beperkt kwetsbare objecten gesitueerd. Het aantal geprojecteerde kavels (objecten) zal nog moeten worden bepaald. In de huidige situatie wordt de grenswaarde voor het PR overschreden.

Indien de doorzet ( $<1.000 \text{ m}^3$ ) wordt vastgelegd in de milieuvergunning liggen binnen de  $10^{-6}$  PR-contour (45 meter vanaf vulpunt) geen (beperkt) kwetsbare objecten. Als er geprojecteerde kavels (objecten) aanwezig zijn, dienen deze te worden ingevuld met beperkt kwetsbare objecten anders wordt niet voldaan aan de regelgeving en is er een saneringssituatie.

De knelpunten met betrekking tot lpg-tankstations dienen zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk voor 1 januari 2010 ongedaan te worden gemaakt. Voorgesteld wordt de uitkomsten van het convenant lpg af te wachten, omdat daarbij verwacht wordt dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico  $PR10^{-6}$  dichter bij het lpg-vulpunt zal komen te liggen, waardoor het knelpunt middels wijziging in de regelgeving (REVI) wellicht ongedaan wordt gemaakt.

#### Aandachtspunten ten aanzien van het groepsrisico

De beoordeling van het groepsrisico is uitgevoerd conform de concept "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico". Deze handleiding dient ook als rekenvoorschrift voor de kwantitatieve risico analyses (QRA). Er is hierbij geen rekening gehouden met de aanwezigheidsfactoren. Op het moment dat de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico definitief is zal opnieuw moeten worden beoordeeld of dit consequenties heeft voor de huidige verantwoording. Tevens dient op dat moment te worden beoordeeld of er zich nog geprojecteerde objecten binnen het invloedsgebied bevinden van Tankstation Total Wesepe

Bij de inventarisatie van de bevolkingsdichtheid binnen de invloedsgebieden van de lpg-tankstations is gebruik gemaakt van de gemeentelijke GBA-gegevens. Het invloedsgebied betreft het gebied dat ligt tussen de  $PR10^{-6}$  en de grens van het invloedsgebied. Voor deze inrichtingen ligt de grens van het invloedsgebied op 150 meter vanaf het lpg-vulpunt.

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie wordt in de gemeente Olst-Wijhe de oriënterende waarde voor het groepsrisico als gevolg van de volgende BEVI-inrichtingen, zijnde lpg-tankstations, ook bij Total Wesepe overschreden:

Voor het tankstation Total Wesepe is de oppervlakte van het invloedsgebied kleiner als gevolg van het ontbreken van bebouwing binnen de 45 meter. Voor de berekening van het groepsrisico betekent het dat de oppervlakte van het invloedsgebied verminderd moet worden met de oppervlakte binnen de  $PR 10^{-6}$  contour op 45 meter. De oppervlakte van het invloedsgebied bedraagt dus circa **6,43 hectare**.

Uit de te hanteren tabel blijkt dat de personendichtheid per hectare maximaal 17 personen mag zijn. Dit betekent dat in het invloedsgebied van de lpg-tankstations de personendichtheid circa **110** personen mag zijn, wil de oriënterende waarde niet overschreden worden.

Omdat de beoordeling van het groepsrisico nog volop in ontwikkeling is voor de inventarisatie van het groepsrisico geen rekening gehouden met wisselende tijdstippen waarop tankstations kunnen worden bevoorrad. Door bijvoorbeeld het laden en lossen te verplaatsen naar de nachtperiode (actualiseren van de vergunning) zou eventueel aan het groepsrisico kunnen worden voldaan omdat er in de avond en nachtperiode minder mensen in de omgeving aanwezig zijn.

---

In verband met de hiervoor genoemde reden is ook geen rekening gehouden met de aanwezigheidsfactoren die in rekening mogen worden gebracht conform de concept "Handleiding risicoberekeningen". Deze handleiding dient ook als rekenvoorschrift voor de kwantitatieve risico analyses (QRA).

De inventarisatie voor het groepsrisico is gebaseerd op het aantal aanwezige personen binnen de objecten die in het invloedsgebied zijn gelegen. De geïnventariseerde situaties zijn alle bestaande situaties en hoeven niet direct tot saneringssituaties te leiden. Echter, afhankelijk van het extern veiligheidsbeleid kan het noodzakelijk worden geacht dat voor bepaalde situaties het groepsrisico voor het bestuur niet aanvaardbaar kan zijn. In die gevallen zal gekeken moeten worden naar eventueel toe te passen bronmaatregelen of eventuele saneringsmaatregelen.

### ***Nieuw tankstation Wesepe***

Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid voor de vestiging van een nieuw verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg.

Dit houdt in dat er rekening moet worden gehouden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Op basis van het Bevi en Revi moeten de Plaatgebonden Risico contour (PR) en het Groepsrisico (GR) worden beoordeeld. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat binnen een contour van  $10^{-6}$  geen kwetsbare objecten zijn. Bij het vaststellen van de PR-contour wordt in het Bevi en Revi wordt onderscheid gemaakt tussen twee situaties:

- ♦ tankstations met een doorzet tot  $1.500 \text{ m}^3$ ;
- ♦ tankstations met een doorzet tot  $1.000 \text{ m}^3$ .

De doorzet moet worden vastgelegd in de milieuvergunning.

Voor de PR-contour gelden de volgende afstanden:

<i>Doorzet</i>	<i>Afstand vulpunt</i>	<i>Afstand tank</i>	<i>Afstand afleverzuil</i>
Tot $1.500 \text{ m}^3$	110 m	25 m	15 m
Tot $1.000 \text{ m}^3$	45 m	25 m	15 m

Voor de nieuwe locatie geldt dat binnen de contour van  $10^{-6}$  geen sprake is van (beperkt) kwetsbare objecten.

### ***Route gevaarlijke stoffen***

Op basis van de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen van 2003 en de nota Risico's wegtransport provincie Overijssel peiljaar 2002, zijn er voor de N348 geen risicocontouren voor het Plaatsgebonden en Groepsrisico vastgesteld. Dit houdt in dat de aantallen transporten zo laag waren, dat er geen contouren aanwezig waren.

Er van uitgaande dat de aantallen transporten niet sterk zijn toegenomen ten opzichte van 2003, is het risico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen verwaarloosbaar.

## 4.

## Gewenste ontwikkeling

---

### 4.1. Algemeen

Hiervoor is het algemene provinciale en gemeentelijk beleidskader aangegeven. Voor Wesepe dient hier een specifieke vertaling te worden gegeven naar het bestemmingsplan, dat de mogelijkheid biedt om de gewenste ontwikkelingen vast te leggen en te stroomlijnen en daarnaast een goed kader is voor de bestaande situatie. In dit hoofdstuk wordt dan ook de vertaling van het algemene beleid weergegeven naar de uitgangspunten die met het bestemmingsplan planologisch-juridisch vastgelegd moeten worden.

### 4.2. De bestaande situatie

#### 4.2.1. De ruimtelijke karakteristiek

Uitgangspunt is het behoud van de karakteristieke bebouwingsstructuur met daarin de afwisseling in ruimtelijke profielen. Het betreft hier niet alleen de kenmerkende structuur van de bebouwing, maar ook van de inrichting van het openbaar gebied. Hierbij is van belang dat de typisch dorpse bouwrend (met name voor de lintbebouwing) behouden blijft (vrijstaande gevarieerde panden in één, maximaal twee bouwlagen met kap). Het bestemmingsplan dient hieraan vorm te geven door de bouwvlakken op de kaart en door de bebouwingsbepalingen zoveel mogelijk op de bestaande situatie af te stemmen.

Uitgangspunt is ook dat de waarden van de aanwezige rijksmonumenten (kerk en pastorie), mede gezien in samenhang met de directe omgeving, worden behouden.

#### 4.2.2. De functionele karakteristiek

Voor het grootste gedeelte van het plangebied worden de huidige functies opnieuw vastgelegd. Vanwege de grote diversiteit aan functies in de lintbebouwing langs de Raalterweg is het gewenst om voor dit gebied een flexibele (wijzigings)regeling op te nemen. Op die manier is uitwisseling tussen de verschillende functies mogelijk.

Voor het overige deel van het plangebied worden de verschillende functies in het bestemmingsplan vastgelegd. Hierna worden per functie de uitgangspunten toegelicht.

#### 4.2.3. Wonen

Behoud van de woonfunctie en handhaving en verbetering van de kwaliteit staat voorop. Het is vanuit deze doelstelling dat kwaliteitsverbetering van de woongebieden, aangepast aan deze tijd, mogelijk moet zijn. Het oogmerk van het plan is te kunnen reageren op verander(en)de behoeft patronen van de bewoners, vanzelfsprekend getoetst aan het algemeen belang.

De uitoefening van een "aan huis verbonden beroep/bedrijf" vindt regeling in de gebruiksbepaling, waarbij uitgangspunt is dat een dergelijk gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Voor de bijzondere/maatschappelijke woonvormen geldt een voortzetting van het huidige gebruik. Het plan is in overwegende mate van consoliderende aard. Voor een viertal locaties is sprake van nieuwbouwplannen voor woningbouw. Deze worden in paragraaf 4.4. (nieuwbouwlocaties) nader toegelicht.

---

De openbare ruimte in de woongebieden (woonstraten, groenvoorzieningen, plantsoenen en parkeervoorzieningen) dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd en/of versterkt, zulks ten einde de aantrekkelijkheid van het woongebied te verbeteren. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte.

#### **4.2.4. Werken**

De cijfers over 2005 laten zien dat in Wesepe circa 50 bedrijven zijn gevestigd. Bovendien liggen enkele bedrijven in het buitengebied rond Wesepe. Veel van deze bedrijven zijn gevestigd aan de Raalterweg, maar liggen verspreid en variëren sterk in omvang en aard van de bedrijvigheid. De Raalterweg is belangrijk als combinatie voor wonen en werken.

De bedrijven in Wesepe bieden werkgelegenheid aan circa 280 mensen. In vergelijking met 2003 blijkt dat de werkgelegenheid in Wesepe sterk is gedaald (60%), maar dat het aantal bedrijfsvestigingen nagenoeg gelijk is gebleven<sup>1</sup>. De voornaamste oorzaak van de daling in de werkgelegenheid is de sluiting van de slachterij aan de Boxbergerweg. De sluiting van deze industrie en enkele jaren geleden ook de zuivelfabriek in Wesepe, alsmede de ontwikkelingen van de agrarische sector hebben een negatief effect gehad op de werkgelegenheid.

Ten behoeve van de vitaliteit van de gemeente zet het gemeentebestuur van Olst-Wijhe in op een banengroei van 2%. Om dit te bewerkstelligen dient er ruimte te zijn voor nieuwe bedrijven en voor uitbreidingen van bestaande bedrijven. Uit een inventarisatie van de Kamer van Koophandel in 2005 blijkt dat er in Wesepe behoefte is aan een lokaal bedrijventerrein. De behoefte van de bestaande bedrijven wordt geschat op 1 ha. De vraag naar bedrijventerrein in Wesepe zal naar verwachting echter groter zijn vanwege de omlegging van de N348. Hierdoor wordt Wesepe beter ontsloten en wordt het een interessante vestigingslocatie. Dit blijkt tevens uit een onderzoek van DTZ Zadelhoff "Ontwikkelingsadvies bedrijventerreinen Olst-Wijhe" van 30 oktober 2006. DTZ Zadelhoff schat in dat Wesepe voor bedrijven strategisch komt te liggen door de betere aansluiting op de A1 en de ligging tussen Raalte en Deventer. Zij verwachten dan ook dat de marktpotentie van Wesepe beter zal zijn dan van Olst of Wijhe.

Er zijn twee ontwikkelingslocaties voor bedrijventerrein in Wesepe aangewezen, namelijk bij de noordelijke en de zuidelijke rotonde. Deze locaties zijn uitstekend bereikbaar vanaf de N348 en vormen de toegangspoorten tot de kern en de Raalterweg. Door de lage ligging van het gebied bij de noordelijke rotonde is hier beperkt ruimte voor bedrijven. Het betreft een zichtlocatie en is dan ook geschikt voor kleinschalige bedrijven met een goede uitstraling, die afhankelijk zijn van passanten. De ontwikkelingslocatie bij de zuidelijke rotonde is geschikt voor een landschappelijk goed ingepast bedrijventerrein dat ruimte biedt voor grotere (nieuwe) bedrijven. Dit terrein is zelfs geschikt voor lokale bedrijven van categorie 3 (mogelijk vanwege de afstand tot bestaande woningen).

Voor de omvang van de nieuw uit te geven bedrijfspercelen dient rekening te worden gehouden met een bedrijfsperceel dat naar aard en schaal passend is bij de functie van de kern. Voor kleine kernen geldt dan een maximum van 2.500 m<sup>2</sup> en dat is voor dit bestemmingsplan vastgelegd.

<sup>1</sup> Bedrijven en instellingenregister Overijssel.

---

### **4.3. Voorzieningen**

Wesepe heeft ondanks het kleine draagvlak wel consumentverzorgende voorzieningen, zij het zeer beperkt en zonder enige functionele samenhang. Het betreft uitsluitend verspreide vestigingen. Sommige van deze bedrijven zijn grotendeels afhankelijk van passanten. De omlegging van de N348 heeft voor deze bedrijven grote gevolgen. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijven die sterk afhankelijk zijn van passanten te clusteren bij de noordelijke rotonde.

In de inventarisatie is geconstateerd dat er in het plangebied diverse functies voorkomen. De betreffende functies kunnen worden gehandhaafd. Dit geldt zowel voor winkels en bedrijven als horecabedrijven. Verdere mogelijkheden voor bedrijven worden, buiten de in dit plan aangewezen nieuwbouwlocaties, niet wenselijk geacht.

Het agrarische bedrijf aan de Bokkelenweg levert in de richting van het bestaande dorp en de nieuwbouwlocaties geen belemmeringen op. Dit bedrijf is daarom, overeenkomstig de huidige situatie, bestemd.

#### **4.3.1. Openbaar gebied**

Naast de verkeersfunctie heeft het openbaar gebied deels ook een verblijfsfunctie (met name in relatie tot de aanwezigheid van de school, de kerk, de winkels en andere voorzieningen). Het gemeentelijk beleid is erop gericht de openbare ruimte zo effectief mogelijk toe te delen aan de verschillende functies (verkeer- en verblijf, parkeren, groenvoorzieningen en wonen). Voor eventuele herinrichtingactiviteiten biedt het bestemmingsplan de nodige ruimte.

In het voorliggende plan wordt het nieuwe tracé voor de N348 vastgelegd en aan de Raalterweg is met het oog op de voorgestane ontwikkelingen een verblijfskarakter toegekend.

#### **4.3.2. Groenstructuur**

Het behoud van structurele groengebieden, houtsingels en waterpartijen is van belang. Het is daarom wenselijk deze groene ruimtes middels een afzonderlijke bestemming in beeld te brengen. In het voorliggende plan is dit gewaarborgd door specifieke bestemmingen op te nemen, afgestemd op de verschillende functies van het groen.

#### **4.3.3. Ruimtelijke kwaliteit**

Geconcludeerd kan worden dat er in het algemeen geen grote knelpunten bestaan ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied Wesepe. Het is van belang dat voor de toekomst gewenste ontwikkelingen niet gefrustreerd worden en waar mogelijk gestimuleerd worden. Het behoud en eventueel de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op diverse onderdelen staat daarbij voorop. Enkele nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld de woningbouw aan de Boxbergerweg) leveren door het vervangen van storende bedrijfsbebouwing een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op.

### **4.4. De nieuwbouwlocaties**

Voor wat betreft de nieuwbouw- en vestigingsmogelijkheden voor woningen en bedrijven zijn de uitgangspunten in een beeldkwaliteitsplan weergegeven. De regeling in het bestemmingsplan is hierop afgestemd.

---

#### 4.4.1. De woonlocaties

In het beeldkwaliteitsplan worden vier woningbouwlocaties aangewezen: een locatie ten westen én ten zuiden van het kerkdorp, een locatie ten noordoosten van de lintbebouwing en een locatie aan de Boxbergerweg.

Voor de eerste drie geldt dat de voorgestane bouw van woningen de beide delen van het dorp met elkaar verbinden en als zodanig van structurele aard is.

De locatie ten noorden van de lintbebouwing zal ruimte bieden aan 18 woningen, gesitueerd rondom een collectieve ruimte. Deze uitbreiding vormt als zodanig een zelfstandige buurt.

Vanuit deze locatie zal het kerkdorp goed te zien en te beleven zijn. Het nieuwe fiets- en voetpad over het oude spoortracé draagt bij aan de verbinding tussen de twee dorpsdelen. De singel en de haag langs de noord- en oostzijde zullen gehandhaafd blijven en het is gewenst om daar een wandelmogelijkheid te realiseren. De exacte invulling van het gebied zal worden gebaseerd op de aan te houden afstand tot het bedrijf Meko en de eventuele noodzaak tot een groene buffer aan de zuidzijde. Het bestemmingsplan biedt hiertoe voldoende flexibiliteit.

Langs de buitenrand zullen de woningen op ruime kavels worden geprojecteerd. Bijzondere aandacht moet er zijn voor de dakvorm, die vanuit het buitengebied als blikvanger geldt. Andersom moet vanuit het binnengebied van de locatie zicht blijven op het 'open landschap'. Hiermee kan rekening worden gehouden door bijvoorbeeld een opening naar een pad langs de buitenrand, het realiseren van ruime kavels met hagen als erfgrans en het projecteren van lange en smalle woonvolumes dwars op de binnenruimte. In het opgestelde beeldkwaliteitsplan is nog aangegeven dat de woningen hier bescheiden aardse kleuren moeten hebben, een goede architectuur moeten kennen en dat garages en bijgebouwen aangekapt moeten worden.

De woningen in het binnengebied staan dicht op elkaar en vormen zo een gesloten wand zonder dat er een rij woningen ontstaat. Als maximale korrelgrootte wordt een wand van 12 meter aangehouden. Bij een groter totaalvolume is een verspringing van rooilijn of daklijn gewenst. In verband met de dorpse uitstraling hebben asymmetrische vormen van woningen/volumes de voorkeur.

Op de locatie aan de westzijde van het kerkdorp wordt gedacht aan een nieuwe dorpsrand met tien reguliere woningen en een bijzonder pand. De randen zijn groen vormgegeven door houtsingels en bomenweide met daarin ook wandelpaden. Eén pand ligt buiten deze groenrand en vormt de entree van het dorp en dit dient als een expressief gebouw op een ruime kavel vorm te worden gegeven. Gedacht wordt aan een kleinschalig zorggebouw of een complex voor senioren of jongeren met maximaal 6 wooneenheden.

De overige woningen liggen binnen het groen en sluiten aan bij de vormgeving van de bestaande woningen. In dit licht is voor de woningen in de uitbreiding bepaald dat er een lage goot (maximaal 4 meter) en een hoge kap moet worden gerealiseerd en dat de woningen bescheiden, aardse kleuren moeten krijgen.

Aan de zuidzijde van het kerkdorp, kunnen in aansluiting op de bestaande kern nog 12 woningen worden gerealiseerd. Deze uitbreiding sluit aan bij het bestaande dorp, maar heeft een zelfstandig karakter door een omzoming met een (deels transparante) houtwal. De uitbreiding komt hierdoor als een alzijdig groenelement in het open groene landschap te liggen. De uitbreiding zal op de Scholtensweg worden ontsloten en parkeren dient op eigen terrein te gebeuren. De



---

De woningen worden ontsloten vanaf een binnenruimte. De rij woningen direct grenzend aan het open landschap dient transparant te zijn om vanuit het binnengebied het achterliggende landschap nog te kunnen ervaren en daarmee kan rekening worden gehouden door bijvoorbeeld een opening naar een pad langs de buitenrand, het realiseren van ruime kavels met hagen als erfgrans en het projecteren van lange en smalle woonvolumes dwars op de binnenruimte. In het beeldkwaliteitsplan is verder nog aangegeven dat de woningen ook hier bescheiden aardse kleuren moeten hebben, een goede architectuur moeten kennen, de dakvorm bijzondere aandacht moet krijgen en dat garages en bijgebouwen aangekapt moeten worden.

De woningen langs de noordrand sluiten aan bij de vormgeving van de bestaande woningen. In dit licht is voor de woningen in de uitbreiding bepaald dat er een lage goot (maximaal 4 meter) en een hoge kap moet worden gerealiseerd, dat garages en bijgebouwen aangekapt moeten worden en dat de kappen dwars op de Scholtensweg moeten staan.

Op de locatie Boxbergerweg zijn 12 woningen gesitueerd, die worden ontsloten door de reeds bestaande inrit vanaf de Boxbergerweg. Alle woningen zijn op de ontsluitingsweg (de bestaande inrit vanaf de Boxbergerweg) georiënteerd, maar ook op de nieuw aan te leggen 'binnen'weg. Het materiaal en het type woning wordt op elkaar afgestemd en er moet voor worden gewaakt dat er niet meer dan drie woningen van hetzelfde type worden gerealiseerd. Samen met hagen als scheiding tussen openbaar en privé-terrein zorgt dit voor een eenduidig beeld. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Door bestaande landschappelijke elementen in het plan te integreren, is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Zo worden bestaande houtsingels als zodanig bestemd en krijgt de Grote Vloedgraven voldoende ruimte. Tenslotte is het oude spoortracé in het ontwerp (voor zo ver mogelijk) opgenomen als fiets- en voetverbinding die doorloopt naar de bestaande bebouwing van Wesepe.

#### **4.4.2. De werklocaties**

Als nieuwe werklocaties wordt gekeken naar twee locaties langs de Raalterweg, te weten bij de nieuwe zuidelijke entree van het dorp en bij de nieuwe noordelijke entree.

Bij de noordelijke entree ontstaat een driehoekige ruimte tussen het huidige en nieuwe tracé van de N348. Deze ruimte zal worden benut voor de bedrijfsfunctie maar ook voor een goede landschappelijke inpassing. In de noordelijke deel van het gebied zal een tankstation/verkooppunt voor motorbrandstoffen worden gesitueerd. Dit tankstation staat los van de overige bedrijfsgebouwen en vormt daarom een belangrijke blikvanger van Wesepe. Het achterliggende terrein zal worden ingeplant met groen waarbij - door een inplanting van dit groen in banen - wordt gerefereerd aan de bomenteelt. Langs de Raalterweg wordt deze groene inpassing versterkt door de aanleg van een bomenlaan. Door rondom het tankstation water, een poel of natte grond aan te leggen en bijzondere aandacht aan het dak van het tankstation te besteden, ontstaat hier een bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Ten zuiden hiervan zal de bestaande bebouwing langs de Raalterweg verder worden afgerond met bedrijfsbebouwing passend bij een dorpse korrelgrootte. De uitstraling van de bedrijven naar buiten toe moet representatief zijn, zodat opslag en parkeren zoveel mogelijk aan de achterzijde van de panden moet plaatsvinden.

---

Voor de zuidelijke entree geldt dat vooral het hoogteverschil en het (ruimtevormend én ruimte-afschermend) groen als landschappelijke elementen van belang zijn. Bij de plaatsing van de bedrijfsgebouwen is vooral gekeken naar omvang. Een bedrijf bij de kruising van de Raalterweg is een belangrijke blikvanger en verlangt daarom extra architectonische aandacht. De bedrijven moeten bovendien gericht zijn op de Raalterweg. De "achterzijde" van de bedrijven wordt afgeschermd met een groenstrook. Voor de bedrijven hier wordt uitgegaan van 1 of 2 bouwlagen en een maximale hoogte van 10 meter.

### 5.1. Algemeen

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt beoogd kaders aan te geven voor de toekomstige ontwikkelingen in Wesepe. Het streven naar kwaliteit van zowel de woon- als de bedrijfsfunctie - dat op onderdelen wordt gekenmerkt door het openhouden van mogelijkheden voor eventuele nieuwe ontwikkelingen - heeft geresulteerd in een bestemmingplan met een consoliderend karakter (bebouwing, bebouwingsstructuur) met enkele 'ontwikkelingsmogelijkheden' en met een gebied waar sprake is van 'uitwisselingsmogelijkheden'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planopzet, aan de hand van de beschrijving van de verschillende functies in het plangebied.

Ten aanzien van de juridische planregeling, waarbij meer gedetailleerd wordt ingegaan op de planvoorschriften wordt verwezen naar hoofdstuk 6. In dat hoofdstuk zal, voor zover noodzakelijk, worden ingegaan op de planregeling.

### 5.2. Wonen

Het wonen binnen het bestemmingsplangebied wordt in twee categorieën te onderscheiden en zijn bestemd tot wonen of woongebouw.

Naast de reguliere woonfunctie is de uitoefening van een "aan huis verbonden beroep/bedrijf" een algemeen aanvaarde activiteit. Het betreft hier doorgaans beroepsuitoefeningen, die door hun aard aanvaardbaar zijn binnen de woonomgeving. Een en ander is geregeld in de algemene gebruiksbevestigingen. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de woonfunctie, waarop ook de bestemming is afgestemd, hoofdzaak dient te blijven.

### 5.3. Bedrijven

Binnen de bestemming BEDRIJF zijn overal bedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan. Voor bepaalde gebieden zijn er ook mogelijkheden voor bedrijvigheid van categorie 3. Een aantal bedrijven is vanwege (de ten opzichte van de zonering) "afwijkende" bedrijvigheid specifiek aangeduid met "bedrijfsactiviteit", hetgeen impliceert dat de huidige bedrijfsvoering mag worden voortgezet.

#### ***Grote lawaaimakers***

Net als in het vigerende bestemmingsplan is de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers uitgesloten.

#### ***Milieuzones op bedrijventerreinen***

Voor de bepaling van de toelaatbaarheid van bepaalde bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering", zoals die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

De bedrijven zijn op basis van milieuaspecten ingedeeld in een categorie. Hiertoe zijn de aspecten geur, stof, geluid en gevaar kwantitatief beoordeeld, hetgeen zich weerspiegelt in een afstand tussen enerzijds het bedrijfsperceel en anderzijds de gevel van een gebouw met een 'gevoelige' functie (als wonen). Die afstand is gewenst om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de gewenste afstand bepaald. Uit de vier

---

verkregen afstanden kan de uiteindelijk gewenste afstand worden afgeleid door de grootste daarvan aan te houden.

Een gangbare indeling en de daarna toe te kennen zonering is de volgende:

categorie	grootste afstand van enig milieuaspect	zonering bestemmingsplan
1	10 meter	A
1 en 2	30 meter	B
1, 2 en 3	50 meter	C
1, 2 en 3	100 meter	D

De genoemde afstand is gebaseerd op een rustige woonwijk.

Nabij woningen zijn uitsluitend bedrijven in de lichtste categorieën (1 en 2) toegestaan. Aangenomen mag worden dat dergelijke bedrijven aldaar geen (noemenswaardige) hinder zullen veroorzaken.

### **Bedrijfswoningen**

Nieuwe bedrijfswoningen kunnen indachtig het gemeentelijk beleid enkel via vrijstelling worden toegestaan. Een uitzondering geldt voor het bedrijventerrein nabij de 'noordelijke entree', alwaar woon-werk-combinaties worden voorgestaan.

### **Lpg-verkooppunt**

Het in het plangebied aanwezige verkooppunt voor lpg is ondergebracht bij het verkooppunt voor motorbrandstoffen. Op de plankaart dient daartoe - omdat de doorzet wordt gelimiteerd tot 1.000 m<sup>3</sup> - een 10<sup>-6</sup> contour van 45 meter te worden opgenomen, waarvoor geldt dat binnen dat gebied in beginsel geen toename mag plaatsvinden van het aantal kwetsbare objecten.

Het bestemmingsplan biedt in het kader van de nieuwe ontwikkelingen in beginsel de mogelijkheid om in het noordelijk deel van het plangebied te komen tot nieuwvestiging van een verkooppunt voor lpg met een doorzet tot 1.000 m<sup>3</sup>.

## **5.4. Maatschappelijke voorzieningen**

Ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen als de kerk en de scholen kan worden gesteld dat deze in de behoefte, zoals die momenteel wordt gevoeld, kunnen voorzien. Het handhaven van deze voorzieningen is daarom uitgangspunt en de bestemming biedt nog uitwisselingsmogelijkheden.

## **5.5. Winkels**

Een aantal factoren, zoals de bevolkingsomvang, de detailhandelsbestedingen en dergelijke is van invloed op het functioneren van de detailhandelsvoorzieningen. Door de veelheid aan factoren, die invloed hebben op dat functioneren, de voortdurend optredende wijzigingen in de verschillende behoeften en de te verwachten looptijd van het plan (minimaal 10 jaar) is het ondoenlijk de behoefte aan een bepaalde voorziening exact te kwantificeren.

---

## **5.6. Water**

Met het oog op de waterhuishouding in het gebied zijn gronden aangeduid met Zone waterschapsbelang en voor bepaalde werken/werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het waterschap wil in het beheersgebied meer water vasthouden en minder water afvoeren. Dit beleid wordt gevoerd om het gebied minder kwetsbaar voor overstromingen te maken, afwenteling naar benedenstrooms gelegen gebieden te voorkomen en verdroging tegen te gaan en ook voor het plangebied geldt een wateropgave. Deze opgave wil het waterschap het liefst vormgeven door het verminderen van de afvoercapaciteit van de watergang en het toestaan van hogere maximale wintergrondwaterstanden samen met het af en toe toestaan van inundaties over de laagste gronden. Dit wordt ook wel een beekdalbrede inrichting genoemd en voor de Grote Vloedgraven wordt gestreefd naar een dergelijke inrichting.

De gronden binnen de Zone waterschapsbelang zijn van nature de laaggelegen gebieden en dus 'aandachtsgebieden wateroverlast', waarvoor beperkingen/randvoorwaarden voor eventuele ruimtelijke ontwikkelingen gelden.

## **5.7. Horecavoorzieningen**

Met betrekking tot de aanwezige horecabedrijven kan worden opgemerkt dat deze ook toeristisch en recreatief gezien in positieve zin kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van een kern. Wel dient rekening te worden gehouden met de uitstralingseffecten van deze bedrijvigheid.

## **5.8. De openbare ruimte**

Het is gewenst om de planologische mogelijkheid op te nemen tot eventuele aanpassingen/verbeteringen van straten, pleinen en dergelijke. Een gedetailleerde bestemming van de openbare ruimte waarbij voetpaden, parkeerplaatsen, rijwegen, bermen en dergelijke specifiek worden bestemd is te star om alert te kunnen inspelen op gewenste aanpassingen. Daarom is er bestemmingsplantechnisch voor gezorgd dat die aanpassingen ook mogelijk zijn.

Overigens bestaat de openbare ruimte niet alleen uit verharde oppervlakten. Binnen het plangebied bevinden zich ook groenvoorzieningen die een wezenlijke bijdrage leveren aan het aanzien.



## 6.

## Juridische aspecten

---

### 6.1. Inleiding

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

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, hetgeen wil zeggen dat het is gericht op het regelen van bestaande functies in het gebied. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen voor zover mogelijk worden geaccepteerd. Met deze actualisering wordt rekening gehouden met hedendaagse beleidsinzichten en de feitelijke situaties. Dit betekent een minder gedetailleerde opzet van het bestemmingsplan maar wel een gedetailleerd plan waarin meer flexibiliteit wordt geboden dan in de oude situatie het geval was.

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 vier hoofdstukken, te weten:

- I. Inleidende bepalingen.*
- II. Bestemmingsbepalingen.*
- III. Algemene bepalingen.*
- IV. Overgangs- en slotbepalingen.*

In hoofdstuk 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 Hoofdstuk II. Per bestemming worden de bebouwingmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk III bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen. Hiernavolgend worden - voor zover nodig - de voorschriften artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

### 6.2. Nadere toelichting op de voorschriften

#### Begripsbepalingen

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 bij-

---

voorbeeld "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.

### **BEDRIJF**

In beginsel zijn er mogelijkheden voor bedrijven categorie 1 en 2 doch middels een zoning is aangegeven waar bedrijvigheid tot en met categorie 3 (met afstand 100 meter) kan worden gerealiseerd. De binnen het plangebied gelegen bedrijven zijn als zodanig bestemd en in een enkel geval is sprake van nader aangeduide specifieke bedrijvigheid (landbouwmechanisatie en auto-spuitertij). Voor de in acht te nemen afstand geldt in beginsel de afstand tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van het gebouw met de gevoelige (meestal woon) functie

De gronden waar in de toekomst sprake kan zijn van een verkooppunt lpg met bijbehorende vulpunten en reservoirs zijn op de plankaart aangeduid.

Een risicovolle inrichting kan slechts met vrijstelling worden toegestaan en daarbij zal gelden dat het plaatsgebonden risico op de grens van de inrichting niet meer bedraagt dan  $10^{-6}$  en dat het groepsrisico kan worden verantwoord.

### **TUIN**

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

### **VERKEER**

Deze bestemming is gereserveerd voor de gronden die zullen worden benut voor de aanleg van de nieuwe provinciale weg (rondweg).

### **VERKEER - VERBLIJF**

Deze bestemming regelt de in het gebied gelegen wegen voor het wijkverkeer 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**

De in het plangebied aanwezige watergangen zijn van groot belang voor de waterhuishouding in het plangebied. Met het oog op de waterhuishouding en kent dit bestemmingsplan ook nog de aanduiding 'Zone waterschapsbeheer' en is in de gebiedsbestemming AGRARISCH een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische gronden te kunnen bestemmen als WATER.



---

## **WONEN**

Deze bestemming heeft betrekking op de (te realiseren) woningen. Er zijn mogelijkheden voor vrijstaande, halfvrijstaande of in een rij aaneen te bouwen woonhuizen. Bepaald is dat de woningen binnen de bebouwingsvlakken en in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte is 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 50 m<sup>2</sup> (bij woningen aaneen te bouwen) respectievelijk 70 m<sup>2</sup> (bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen), 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 gebruiksbepaling.

## **WOONGEBIED**

Deze bestemming is toegekend aan de gebieden waar in de toekomst woningbouw kan worden gerealiseerd. Mede om in de toekomst te kunnen inspelen op de vraag in de woningmarkt en het woningbouwprogramma is besloten om voor die gronden (nog) geen gedetailleerde woonbestemming vast te leggen. Dit heeft tevens het voordeel dat er qua verkaveling nog keuzes zijn te maken.

## **Zone waterschapsbelang**

De gronden binnen de Zone waterschapsbelang zijn van nature de laaggelegen gebieden en dus 'aandachtsgebieden wateroverlast', waarvoor beperkingen/randvoorwaarden voor eventuele ruimtelijke ontwikkelingen gelden.

Ook in het gebied rond Wesepe geldt een wateropgave en het waterschap wil dat bij de Grote Vloedgraven vormgeven middels een beekdalbrede inrichting. Voor nader aangegeven werken/werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

## **Anti-dubbeltelbepaling**

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.

---

### **Algemene gebruiksbepalingen**

Voor de redactie van de gebruiksbeeping is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in de voorschriften steeds lid 1 van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Met het oog op het vervallen van het bordeelverbod per 1 oktober 2000 is in lid b bepaald dat het gebruik als seksinrichting als strijdig gebruik moet worden aangemerkt.

Voorts is bepaald dat vrijstaande bijgebouwen niet ten behoeve van bewoning (bijvoorbeeld slaapkamer of gastenhuis) mogen worden gebruikt. Reden voor deze verbijzondering is, dat moet worden voorkomen dat de vrijstaande bijgebouwen uitgroeien tot min of meer zelfstandige wooneenheden. Het (laten) gebruiken van gronden voor kortstondige incidentele evenementen en activiteiten wordt onder bepaalde omstandigheden niet als "strijdig gebruik" aangemerkt.

Ook vindt in deze bepaling het aan huis verbonden beroep en bedrijf nadere regeling.

### **Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel na een belangenafweging. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

### **Verwerkelijking**

Een aanwijzing als bedoeld in artikel 13 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft tot gevolg dat een "versnelde" onteigening mogelijk wordt.

### **Strafbepaling**

Het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbeeping dan wel het verrichten van werken en werkzaamheden zonder of in afwijking van een verplichte vergunning, is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in de Wet op de economische delicten.

### **Overgangsbepalingen**

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de ter- visielegging dan wel waarvoor bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is in beginsel onder het overgangsrecht geplaatst.

Het gebruik of het laten gebruiken van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Het overgangsrecht is niet van toepassing indien sprake is van gebruik of bebouwing 'strijdig' met het voorheen geldende plan.

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat het in dit plan grotendeels gaat om een bestaande situatie waaraan een adequate planologische regeling is toegekend.

Voor de te ontwikkelen bedrijventerreinen en woningbouwterreinen zijn grondexploitatieberekeningen opgesteld. Rekening houdend met extra kosten ten behoeve van aanpassing riolering en aansluiting op bestaande wegen is in totaliteit een kostendekkende exploitatie mogelijk.

Voor de ontwikkelingen op het terrein aan de Boxbergerweg is met de initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst afgesloten.







---

## **Bijlage**

---

bij de toelichting





**1.**

Reactienota voorontwerp

---



## Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Wesepe

De "Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Wesepe" is de vastlegging van het inspraakproces op het voorontwerp bestemmingsplan Wesepe.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 9 februari 2007 tot 9 maart 2007 ter inzage gelegen voor het indienen van inspraakreacties. Er zijn 36 reacties ingediend, waarvan drie reacties buiten de termijn zijn ontvangen. Hierna volgt een overzicht van de reacties.

Per reactie is een advies gegeven over het al dan niet verwerken in het bestemmingsplan.

Als laatste is het verslag van de inspraakavond, gehouden op 13 februari 2007 in Wesepe, opgenomen.

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Archiefnr.
1.	De heer/mevrouw R. Schreur/L. Boerkamp	Raalterweg 5	8124 AA	WESEPE	07.000639
2.	De heer/mevrouw Temmink	Scholtensweg	8124 AJ	WESEPE	07.000445
3.	Mevrouw Dieperink	Raalterweg 41	8124 AB	WESEPE	
4.	De heer G.J. Dieperink	Raalterweg 41	8124 AB	WESEPE	07.000504
5.	De heer J. Hartkamp	Raalterweg 46A	8124 AE	WESEPE	07.000676
6.	De heer/mevrouw Van Duuren	Mengerweg	8124	WESEPE	
7.	De heer/mevrouw K. Wieken	Raalterweg 4	8124 AD	WESEPE	
8.	intrADal advies b.v.	Eperweg 35	8167 LE	OENE	07.000526
9.	TRENTVAST BV	Postbus 2032	7420 AA	DEVENTER	07.000595
10.	Plaatselijk Belang Wesepe	Raalterweg 41	8124 AB	WESEPE	07.000607
11.	De heer/mevrouw E. Sassen	Raalterweg 3A	8124 AA	WESEPE	07.000636
12.	De heer/mevrouw J. Regterschot	Klompemaker 1	8124 AV	WESEPE	07.000637
13.	De heer/mevrouw T. Veldwijk	Raalterweg 56	8124 AE	WESEPE	07.000638
14.	De heer/mevrouw Schotman	Raalterweg 3	8124 AA	WESEPE	07.000640
15.	Bedrijven Vereniging Wesepe (BVW)	M. van Doorninckweg 3	8124 PH	WESEPE	07.000713
16.	Familie A. Wonink	Mengerweg 2	8124 PG	WESEPE	07.000647
17.	De heer/mevrouw G. den Hertog	Raalterweg 79	8124 AC	WESEPE	07.000659
18.	De heer/mevrouw A.F.M. Achtereekte	Raalterweg 31	8124 AA	WESEPE	07.000678
19.	De heer/mevrouw Den Duijf Hoogendijk	Boxbergerweg 71	8124 PA	WESEPE	07.000683
20.	Carrosseriebouw Jansen	M. van Doorninckweg 3	8124 PH	WESEPE	07.000700
21.	Familie Tijhaar	Boxbergerweg 48	8124 PB	WESEPE	07.000661
22.	Familie Ogink	Boxbergerweg 46	8124 PB	WESEPE	07.000661
23.	Familie Den Duijf	Boxbergerweg 71	8124 PA	WESEPE	07.000661
24.	Familie Koot	Boxbergerweg 40	8124 PB	WESEPE	07.000661
25.	v.d. Sijs & Mook Makelaardij	Engelandlaan 58	2391 PN	HAZERSW OUDE ITC -BOSKOOP	07.000664
26.	v.d. Sijs & Mook Makelaardij	Engelandlaan 58	2391 PN	HAZERS- WOUDE ITC - BOSKOOP	07.000664
27.	Plaatselijk Belang Wesepe	Boxbergerweg 46	8124 PB	WESEPE	07.000670
28.	Sportclub Wesepe	Boxbergerweg 48	8124 PB	WESEPE	07.000671
29.	Mevrouw M. Bosgoed-Jansen	Raalterweg 53	8124 AB	WESEPE	07.000673

30.	heer/mevrouw Middeldorp-Huis in 't Veld	Raalterweg 33	8124 AA	WESEPE	07.000674
31.	De heer/mevrouw Ten Broeke	Raalterweg 42	8124 AE	WESEPE	07.000675
32.	De heer/mevrouw A.F.M. Achtereekte	Raalterweg 31	8124 AA	WESEPE	07.000677
33.	De heer/mevrouw Overmars-Bosgoed	Raalterweg 27	8124 AA	WESEPE	07.000679
<b>Inspraakreacties, die buiten de termijn zijn binnengekomen</b>					
34.	De heer/mevrouw H.G. Broekhuizen	Raalterweg 63	8124 AB	WESEPE	07.000716
35.	De heer/mevrouw A.M.M. van der Weegh	Mengerweg 3	8124 PG	WESEPE	07.000718
36.	De heer/mevrouw Schutte	Weth. M. van Doorninckweg 1a	8124 PH	WESEPE	07.000750

Nr	Inspraakreactie	Reactie gemeente	Verwerk
1.	<p><b>De heer/mevrouw R. Schreur/L. Boerka</b></p> <p>Reclamanten zijn zeer verbaasd over de wijze van communiceren. Er zijn geen direct omwonenden betrokken bij het plan. Zij vinden dat zij persoonlijk op de hoogte moesten worden gesteld. Het plan is al zeer gedetailleerd uitgewerkt waarbij beperkt rekening is gehouden met de omwonenden van het geplande industrieterrein aan de Boxbergerweg.</p> <p>De bebouwing van het geplande industrieterrein met de zonering categorie C houdt geen rekening met de wettelijke vereiste afstand van de al bestaande huizen. De vereiste afstand is 50 meter. De geplande afstand tot het huis van de reclamanten bedraagt slechts 23 meter, waardoor de wettelijke bepalingen worden overschreden. De zonering categorie C moet worden aangepast danwel de afstand moet worden vergroot.</p> <p>De groenstrook langs de omgelegde N348 verfraait het zicht op het industrieterrein. Maar het uitzicht van de omwonenden wordt door het industrieterrein volledig weggenomen. Er wordt geen groenstrook gepland tussen de woning van de reclamanten en het industrieterrein. Er wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met het woonplezier van de omwonenden. Bebossing en groenaanplant moeten aan de noordelijke en westelijke kant van de betreffende kavel worden aangebracht.</p> <p>De ontsluiting van het industrieterrein gaat direct langs het perceel van de reclamanten. Als de ontsluiting meer naar het midden wordt verplaatst kan de verkeershinder gedeeltelijk worden voorkomen.</p>	<p>Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. In de IGV-W zijn voor een aantal bestemmingen zoeklocaties aangegeven. Bij de opstelling van de visie zijn de bevolking, ondernemers en andere partijen zeer nauw betrokken. Daarnaast zijn er diverse informatieavonden gehouden waar een ieder is geïnformeerd en de gelegenheid heeft gekregen standpunten kenbaar te maken. Deze avonden in Wesepe zijn door alle partijen druk bezocht. Reclamanten hebben dus ruim de gelegenheid gekregen om kennis te nemen van de plannen en daarop te reageren.</p> <p>De wettelijk vereiste afstanden worden in het ontwerpplan aangepast. De bijbehorende cirkels zijn op de plankaart opgenomen.</p> <p>In het ontwerpplan is ook tussen de percelen van de reclamanten en het industrieterrein een groenstrook opgenomen.</p> <p>De ontsluiting van het industrieterrein wordt verplaatst naar de Boxbergerweg</p>	<p>Neen</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>

	<p>De entree van het industrieterrein via de oude Raalterweg veroorzaakt veel hinder. Deze entree verplaatsen naar de Boxbergerweg.</p> <p>Niet alleen aan de westzijde van de omgelegde N348 ter hoogte van de Boxbergerweg een geluidwal realiseren, maar juist ook aan de oostzijde.</p> <p>Het is opmerkelijk dat de geplande industrieterreinen allemaal aan de oostzijde van de omgelegde N348 worden geprojecteerd, terwijl er voldoende alternatieven zijn om een industrieterrein aan de westzijde te realiseren. De overlast voor de omwonenden blijft dan zeer beperkt.</p> <p>Aanbevelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het industrieterrein op kavel 3828 verplaatsen naar de westzijde van de omgelegde N348;</li> <li>- Op het Sturko-meat terrein geen woningbouw, maar industrie handhaven en dit terrein uitbreiden met de kavels met nummer 5136 en 5093;</li> </ul> <p>Verzoek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwbestemming op het huidige perceel van reclamanten vergroten zodat de woning kan worden uitgebreid.</li> </ul>	<p>Op basis van het akoestisch onderzoek is op deze plaats geen geluidwal noodzakelijk. Daarbij komt dat de woning wordt afgeschermd van de N348 door de bedrijfsbebouwing.</p> <p>In de vastgestelde IGV-W is de plek van de nieuw te ontwikkelen bedrijfsterreinen bepaald. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen van de bevolking en de ondernemers om de bedrijfsterreinen te ontwikkelen bij de Raalterweg aan de oostzijde van de rotondes. Dit geldt ook voor de invulling met woningbouw op het Sturko-Meat terrein.</p> <p>In het ontwerpplan wordt het bouwblok aangepast.</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Ja</p>
2.	<p><b>De heer/mevrouw Temmink</b></p> <p>Door het plaatsen van aanwijzingsborden naar "Heeten" op de omgelegde N348 kan veel sluipverkeer worden voorkomen door het dorp.</p> <p>Stoplichten plaatsen bij de afslag Broekland-Heetenerdijk i.v.m. veel vrachtverkeer en landbouwverkeer. Dit verkeer veroorzaakt veel trillingen waardoor er barsten ontstaan in de huizen. Er is ook veel stank- en rookoverlast door het optrekken van het verkeer.</p>	<p>Dit is geen punt dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. De opmerking wordt meegegeven aan de provincie als wegbeheerder.</p> <p>Dit is geen punt dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Daarnaast is gezien de verkeersdruk een verkeerslichteninstallatie niet nodig.</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p>
3.	<p><b>Mevrouw Dieperink</b></p> <p>Het aanleggen van "omloopjes" door het dorp en de directe omgeving. Hierdoor worden de buurten met elkaar verbonden.</p>	<p>Dit punt wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. `Omloopjes` ontstaan op natuurlijke wijze. Daar waar dat kan op</p>	<p>Neen</p>

		gemeente grond wordt er rekening mee gehouden. In het ontwerpplan van de adviescommissie Olst-Wesepe wordt zeer waarschijnlijk de mogelijkheid opgenomen om wandelpaden aan te leggen rond de kern Wesepe. Dit is afhankelijk van een initiatief in het dorp.	
4.	<b>De heer G.J. Dieperink</b>  Raalterweg 41 staat aangegeven als een monument. Dit is onjuist. Dit is ook niet goed in de plantoelichting opgenomen.  De kerk staat aan de Ds. E. Kreikenlaan en niet aan de Bokkelerweg. De kerk is een rijksmonument. Dit geldt waarschijnlijk ook voor de kosterwoning.  De bestemming van de Raalterweg 46 en 46a is niet juist aangegeven. Hier kan geen garagebedrijfsbestemming komen.  De hoogtes op de plankaart (15 en 20 meter) zijn niet juist dit moet 10 meter zijn.	Dit wordt in het ontwerpplan aangepast. Raalterweg 41 is inderdaad geen monument  Dit wordt in het ontwerpplan aangepast. De kosterwoning is rijksmonument.  In het ontwerpplan is dit aangepast. De garagebedrijfsbestemming is er af gehaald.  De hoogtes in de plankaart zijn aangepast. De hoogtes zijn nu afgestemd op het beeldkwaliteitplan. De hoogte van het beeld bepalende element ten noorden van de Scholtensweg wordt aangepast naar twaalf meter.	Ja  Ja  Ja  Ja
5.	<b>De heer/mevrouw Hartkamp-Reijntjes</b>  Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming B-GA voor het perceel aan de Raalterweg 46. De huidige bestemming is Woon-winkel. Er ontstaat geluid-, stank-, parkeeroverlast en verstoring van privacy door aanloop van wildvreemde mensen.  Reclamant wil voor 46A de bestemming Woon-winkel behouden.	In het ontwerpplan is dit aangepast. De garagebedrijfsbestemming is er af gehaald.	Ja
6.	<b>De heer/mevrouw Van Duuren</b>  Grondruil waardoor de "Natte" gronden naar het Waterschap gaan. Zie bijgaande tekening.	Dit is geen punt voor het bestemmingsplan. Dit punt zal door het Waterschap Groot Salland worden opgepakt. In het kader van de Landinrichting Olst-Wesepe wordt contact opgenomen met de reclamant.	Ja
7.	<b>De heer/mevrouw K. Wieken</b>  Bij de zuidelijke rotonde wordt aan beide zijden van de Boxbergerweg	Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de Integrale	Neen

	<p>bedrijventerrein gerealiseerd. Dit houdt in dat het perceel Raalterweg 4 ook aan de voorzijde met bedrijventerreinen wordt geconfronteerd. Bij dit plan is absoluut geen rekening gehouden met de oorspronkelijke bebouwing. Door reclamant wordt betreurd dat het landelijke dan voorgoed voorbij is. Zij geven aan dat er een grote waardevermindering plaatsvindt.</p>	<p>GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. In de IGV-W zijn voor een aantal bestemmingen zoeklocaties aangegeven. Bij de opstelling van de visie zijn de bevolking, ondernemers en andere partijen zeer nauw betrokken. Daarnaast zijn er diverse informatieavonden gehouden waar een ieder is geïnformeerd en de gelegenheid heeft gekregen standpunten kenbaar te maken. Deze avonden in Wesepe zijn door alle partijen druk bezocht. Reclamanten hebben dus ruim de gelegenheid gekregen om kennis te nemen van de plannen en daarop te reageren. Daarnaast betekent de omlegging van de N348 dat er bij reclamant een verkeersluwe situatie ontstaat met als gevolg een rustige woonomgeving</p>	
8.	<p><b>intrADal advies b.v.</b></p> <p>Inspraak op artikel 8 lid 2 van de voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij punt a wordt een maximale luifel van 100 m2 toegestaan. Dit is aan de krappe kant. Voorgesteld wordt deze oppervlakte aan te passen naar 120 m2;</li> <li>- Bij punt b wordt een maximale bouwhoogte van 3,50 meter aangegeven. Voor het "Price-sign" is een maximale hoogte van 7 meter noodzakelijk.</li> </ul> <p>De LPG-contour aanpassen volgens de bijgevoegde tekening. Deze wijziging is noodzakelijk om het vulpunt zo dicht mogelijk bij de openbare weg te situeren, zodat de tankwagen dan bij het vullen staat in de rijrichting. Omdat de omzet ver beneden de 1.000 m3 per jaar zit dient rekening te worden gehouden met een LPG-contour van 45 meter tot een kwetsbaar object</p>	<p>Deze punten worden verwerkt in het ontwerpplan.</p> <p>De LPG-contour wordt aangepast.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p>
9.	<p><b>TRENTVAST BV</b></p> <p>Door de plannen komt reclamant op korte termijn in een benarde positieve door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanleg van de rondweg;</li> <li>- De percelen van reclamant worden over de volle lengte door het tracé van de omlegging doorsneden;</li> <li>- De woning van reclamant komt te liggen op zeer korte afstand</li> </ul>	<p>De problematiek heeft er toe geleid dat door de provincie met reclamant wordt onderhandeld.</p>	<p>Neen</p>



	<p>van het tracé van de nieuwe N348 en de rotonde. Daardoor moeten er veel voorzieningen aan de woning worden getroffen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het eigendom van reclamant aan beide zijden van de om te leggen N348 komt te liggen;</li> <li>- De woning op korte termijn ook moet wijken.</li> </ul> <p>Hierdoor ontstaat een onwenselijke situatie, omdat de ingrepen niet in verhouding staan tot de ingrepen in de persoonlijke situatie van reclamant.</p> <p>Helaas is er vanuit de gemeente geen gevolg gegeven op een eerder anticiperend initiatief teneinde te komen tot een oplossing. Met nadruk wordt gevraagd nu alsnog tot een oplossing te komen.</p>	<p>Deze constatering is niet juist. Het anticiperende alternatief is meegegeven aan de onderhandelaars van de provincie. Reclamant is daarvan op de hoogte gesteld.</p>	<p>Neen</p>
10.	<p><b>Plaatselijk Belang Wesepe</b></p> <p>Als de brandweerkazerne moet worden verplaatst dan bestaat er een grote voorkeur voor de locatie aan de kruising Scholtensweg-Raalterweg-Weth. M. van Doorninckweg, direct achter drukkerij Van de Kraats/Kunstwerk, waar nu twee schuren staan. Hierdoor krijgen de schuren een goede bestemming en komt de brandweer op een centrale plek tussen de twee rotondes. Op deze plek kunnen de brandweelieden ook makkelijk de auto parkeren. De problemen bij de school en de peuterspeelzaal worden daarmee ook opgelost.</p>	<p>Als de brandweerkazerne wordt verplaatst, dan zal de nieuwe brandweerkazerne worden gebouwd op het bedrijventerrein bij de noordelijke rotonde. De uitrukmogelijkheden vanaf deze nieuwe plek zijn zeer goed. Deze plek is ook afgestemd met de brandweer.</p> <p>Medio 2007 wordt een besluit genomen over de verplaatsing van de brandweerkazerne.</p>	<p>Neen</p>
11.	<p><b>De heer/mevrouw E. Sassen</b></p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen het situeren van het industrieterrein op de hoek Raalterweg-Boxbergerweg. Reclamant vraagt zich af waarom groene ruimte altijd moet wijken voor steen en techniek en de landelijke omgeving wordt opgeofferd. Het mooie, groene uitzicht raken zij kwijt. Bovendien zal het verkeerslawaaï steeds erger worden. In dit kader wordt voorgesteld ook aan de oost- en zuidoostzijde van de weg de geluidswering door te trekken. Daardoor wordt ook de lichthinder door de auto's vanuit Deventer voorkomen. De waarde van het huis gaat omlaag.</p>	<p>Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. In de IGV-W zijn voor een aantal bestemmingen zoeklocaties aangegeven. Bij de opstelling van de visie zijn de bevolking, ondernemers en andere partijen zeer nauw betrokken. Daarnaast zijn er diverse informatieavonden gehouden waar een ieder is geïnformeerd en de gelegenheid heeft gekregen standpunten kenbaar te maken. Deze avonden in Wesepe zijn door alle partijen druk bezocht. Reclamanten hebben dus ruim de gelegenheid gekregen om kennis te nemen van de plannen en daarop te reageren.</p>	<p>Neen</p>

		De genoemde lichtoverlast vindt plaats vanaf het grondgebied van Deventer. Dat kan niet in dit plan worden geregeld. In dit bestemmingsplan is wel de landschappelijke inpassing opgenomen.	
12.	<p><b>De heer/mevrouw J. Regterschot</b></p> <p>Reclamant is van mening dat het beeldbepalende pand op de hoek van de Scholtensweg-Brouwerskamp van 15 meter hoog een verkeerd pand is op de verkeerde plaats. Reclamant is van mening dat op deze plek een leuk parkje moet komen met een kunstobject en een gedenkboom. Daardoor verdwijnt ook de rommel in de bermen van de Scholtensweg.</p> <p>Neem in het nieuwe bestemmingsplan ommetjes op waardoor de bewoners van Wesepe rondjes kunnen lopen in het dorp en de directe omgeving. Denk daarbij ook aan de doorsteek van Kistemaker naar de Achterhoekstraat.</p>	<p>Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het zeer gewenst dat op deze plek een voor Wesepe beeld bepalend element komt in de vorm van de voorgestelde bebouwing. De hoogte wordt aangepast naar twaalf meter.</p> <p>Dit punt wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. `Omloopjes` ontstaan op natuurlijke wijze. Daar waar dat kan op gemeente grond wordt er rekening mee gehouden In het ontwerpplan van de adviescommissie Olst-Wesepe wordt zeer waarschijnlijk de mogelijkheid opgenomen om wandelpaden aan te leggen rond de kern Wesepe. Dit is afhankelijk van een initiatief in het dorp.</p>	<p>Neen</p> <p>Ja</p> <p>Neen</p>
13.	<p><b>De heer/mevrouw T. Veldwijk</b></p> <p>Reclamant vraagt om voor haar woning aan de Raalterweg een laag blijvende beplanting aan te brengen in verband met het uitzicht.</p> <p>Reclamant vraag een goede ontsluiting van haar woning door middel van een verharde weg.</p> <p>Reclamant geeft aan dat er onduidelijkheid is over de geluidwerende maatregelen aan haar woning. Zij wil daarover door de provincie geïnformeerd worden.</p>	<p>De strook voor de woning van reclamant heeft een groen bestemming. De strook wordt vooral beplant met twieg (wilgenhakhout).</p> <p>De weg is in het ontwerpplan opgenomen.</p> <p>De provincie zal reclamant informeren over de geluidwerende maatregelen.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Neen</p>
14.	<p><b>De heer/mevrouw Schotman</b></p> <p>Reclamanten zijn zeer verbaasd over de wijze van communiceren. Er zijn geen direct omwonenden betrokken bij het plan. Zij vinden dat zij persoonlijk op de hoogte moesten worden gesteld. Het plan is al zeer gedetailleerd uitgewerkt waarbij beperkt rekening is gehouden met de omwonenden van het</p>	<p>Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. In de IGV-W zijn voor een aantal bestemmingen zoeklocaties aangegeven. Bij de</p>	<p>Neen</p>

<p>geplande industrieterrein aan de Boxbergerweg.</p> <p>De bebouwing van het geplande industrieterrein met de zonering categorie C houdt geen rekening met de wettelijke vereiste afstand van de al bestaande huizen. De vereiste afstand is 50 meter. De geplande afstand tot het huis van de reclamanten bedraagt slechts 23 meter, waardoor de wettelijke bepalingen worden overschreden. De zonering categorie C moet worden aangepast danwel de afstand moet worden vergroot.</p> <p>De groenstrook langs de omgelegde N348 verfraait het zicht op het industrieterrein. Maar het uitzicht van de omwonenden wordt door het industrieterrein volledig weggenomen. Er wordt geen groenstrook gepland tussen de woning van de reclamanten en het industrieterrein. Er wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met het woonplezier van de omwonenden. Bebossing en groenaanplant moeten aan de noordelijke en westelijke kant van de betreffende kavel worden aangebracht.</p> <p>De ontsluiting van het industrieterrein gaat direct langs het perceel van de reclamanten. Als de ontsluiting meer naar het midden wordt verplaatst, kan de verkeershinder gedeeltelijk worden voorkomen.</p> <p>De entree van het industrieterrein via de oude Raalterweg veroorzaakt veel hinder. Deze entree verplaatsen naar de Boxbergerweg.</p> <p>Niet alleen aan de westzijde van de omgelegde N348 ter hoogte van de Boxbergerweg een geluidwal realiseren, maar juist ook aan de oostzijde.</p> <p>Het is opmerkelijk dat de geplande industrieterreinen allemaal aan de oostzijde van de omgelegde N348 worden geprojecteerd, terwijl er</p>	<p>opstelling van de visie zijn de bevolking, ondernemers en andere partijen zeer nauw betrokken. Daarnaast zijn er diverse informatieavonden gehouden waar een ieder is geïnformeerd en de gelegenheid heeft gekregen standpunten kenbaar te maken. Deze avonden in Wesepe zijn door alle partijen druk bezocht. Reclamanten hebben dus ruim de gelegenheid gekregen om kennis te nemen van de plannen en daarop te reageren.</p> <p>De wettelijk vereiste afstanden worden in het ontwerpplan aangepast. De bijbehorende cirkels zijn op de plankaart opgenomen.</p> <p>In het ontwerpplan is ook tussen de percelen van de reclamanten en het industrieterrein een groenstrook opgenomen.</p> <p>De ontsluiting van het industrieterrein wordt verplaatst naar de Boxbergerweg</p> <p>Op basis van het akoestisch onderzoek is op deze plaats geen geluidwal noodzakelijk. Daarbij komt dat de woning wordt afgeschermd van de N348 door de bedrijfsbebouwing.</p> <p>In de vastgestelde IGV-W is de plek van de nieuw te ontwikkelen bedrijfsterreinen bepaald. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen van de bevolking en de</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

	<p>voldoende alternatieven zijn om een industrieterrein aan de westzijde te realiseren. De overlast voor de omwonenden blijft dan zeer beperkt.</p> <p>Aanbevelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het industrieterrein op kavel 3828 verplaatsen naar de westzijde van de omgelegde N348;</li> <li>- Op het Sturko-Meat terrein geen woningbouw, maar industrie handhaven en dit terrein uitbreiden met de kavels met nummer 5136 en 5093;</li> </ul> <p>Verzoek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het plan conform bovenstaande aanbevelingen aan te passen.</li> </ul>	<p>ondernemers om de bedrijfsterreinen te ontwikkelen bij de Raalterweg aan de oostzijde van de rotondes. Dit geldt ook voor de invulling met woningbouw op het Sturko-Meat terrein.</p> <p>Het verzoek van reclamant is slechts ten dele verwerkt in het ontwerpplan.</p>	<p>Ja en neen</p>
<p>15.</p>	<p><b>Bedrijvenvereniging Wesepe (BVW)</b></p> <p>Reclamant is mordicus tegen elke bebouwing rond de noordelijke rotonde. Deze bebouwing slaat een wig tussen de kern en het lint, terwijl deze twee woongebieden juist naar elkaar moeten worden gebracht. Zij is ook van mening dat het dorp niet aan twee zijden moet worden begrensd door industrieterreinen.</p> <p>Waarom is er in de optiek van de gemeente op de twee locaties nieuwe industriegebieden nodig met een grootte van 5 hectare. Dit strookt niet met het standpunt van de provincie die vindt dat volstaan, moet worden met industriegebieden voor de eigen ondernemers van Wesepe. Een onderzoek van de Kamer van Koophandel geeft aan dat kan worden volstaan met 1 tot 1,5 hectare voor de ondernemers van Wesepe.</p> <p>De gemeente geeft aan dat vereist is dat de ruimte van Sturko-Meat elders binnen Wesepe moet worden gecompenseerd. Dit is in tegenspraak met de informatie die reclamant van de provincie heeft gekregen. Het lijkt er op dat het beleid van de gemeente totaal verschilt van het beleid van de provincie.</p> <p>In het beeldkwaliteitplan worden bij de noordelijke rotonde de zichtlijnen rond Wesepe geaccentueerd. Dit strookt niet met de gesuggereerde bebouwing bij de noordelijke rotonde. Waarom wordt voorbij gegaan aan de directieven van het beeldkwaliteitplan.</p>	<p>Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. In de IGV-W zijn voor een aantal bestemmingen zoeklocaties aangegeven. Bij de opstelling van de visie zijn de bevolking, ondernemers en andere partijen zeer nauw betrokken. Daarnaast zijn er diverse informatieavonden gehouden waar een ieder is geïnformeerd en de gelegenheid heeft gekregen standpunten kenbaar te maken. Deze avonden in Wesepe zijn door alle partijen druk bezocht. Reclamanten hebben dus ruim de gelegenheid gekregen om kennis te nemen van de plannen en daarop te reageren. De plannen zijn daarnaast in nauwe samenwerking met de provincie, het waterschap en de Dienst Landelijk Gebied ontwikkeld. Ook door deze partijen worden de ontwikkelingen ondersteund. Dat geldt ook voor de bedrijfsontwikkelingen. Dit is in een bestuurlijk overleg tussen de provincie en de gemeente op 10 januari 2007 nogmaals bevestigd.</p> <p>Het voorontwerp bestemmingsplan sluit naadloos aan bij de uitwerking in het beeldkwaliteitplan. Dit geldt vooral voor de aangegeven zichtlijnen.</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Ja</p>

	<p>Het beeldkwaliteitplan geeft aan dat er uitsluitend sprake kan zijn van een kleinschalige en fijnkorrelige bebouwing. Dit strookt niet met de aangegeven hoogte van 20 meter. Is dit een misverstand.</p> <p>De gemeente stelt dat de vestiging van bedrijven op het bedrijfsterrein niet per definitie is voorbehouden aan de lokale ondernemers van Wesepe, maar dat een algemeen toelatingsbeleid aan de orde zal zijn. Dit is in tegenspraak met de visie van de provincie. Voor de plaatselijke detailhandel kan dit een ongewenste concurrentie tot gevolg hebben. Is er een haalbaarheidsonderzoek, waarop deze situatie is gebaseerd.</p> <p>Reclamant is van mening dat alleen bij de zuidelijke rotonde een industriegebied moet worden aangelegd.</p>	<p>In het ontwerpplan is de bouwhoogte in overeenstemming gebracht met de aangegeven hoogte in het beeldkwaliteitplan.</p> <p>De vestiging van bedrijven uit Wesepe heeft prioriteit. Daarnaast dienen de bedrijfsterreinen ook voor het opschonen van bedrijven uit het landelijk gebied in de omgeving van Wesepe. Als laatste dienen de bedrijfsterreinen voor de versterking van de werkgelegenheid van Wesepe. Door Zadelhof Bedrijfsmakelaardij is in oktober 2006 in opdracht van de gemeente een onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat door de omlegging van de N348 en de directe aansluiting op de rijksweg A1 er voor Wesepe kansen gaan ontstaan om de werkgelegenheid te versterken.</p> <p>Zoals hiervoor is aangegeven is met het besluit van 12 april 2006 door de gemeenteraad een andere keus gemaakt.</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p>
16.	<p><b>Familie A. Wonink</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat in het perceel cultuurgrond gelegen tussen het nieuw geplande tracé van de N348 en de woning van reclamant aan de Mengerweg 2 een fietspad is gepland. Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel cultuurgrond aanzienlijk beperkt. Reclamant vraagt ter plaatse een ander tracé te bepalen.</p>	<p>Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. In de IGV-W zijn voor een aantal bestemmingen zoeklocaties aangegeven. Bij de opstelling van de visie zijn de bevolking, ondernemers en andere partijen zeer nauw betrokken. Daarnaast zijn er diverse informatieavonden gehouden waar een ieder is geïnformeerd en de gelegenheid heeft gekregen standpunten kenbaar te maken. Deze avonden in Wesepe zijn door alle partijen druk bezocht. Reclamanten hebben dus ruim de gelegenheid gekregen om kennis te nemen van de plannen en daarop te reageren. In de IGV-W is de fietsverbinding over de oude spoordijk een belangrijke verbinding tussen de kern van Wesepe en het sportpark bij de Boxbergerweg. Er zal met betrokken reclamant worden overlegd over het tracé.</p>	<p>Neen</p> <p>Ja</p>
17.	<p><b>De heer/mevrouw G. den Hertog</b></p>		

	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen de aanleg van de twee turborotondes. Reclamant is van mening dat de provincie niet duidelijk heeft kunnen maken wat het nut en de noodzaak is van deze turbo rotondes. In het traject van de N348 zijn recentelijk vier gewone rotondes aangelegd.</p> <p>Doordat vrachtverkeer de turbo rotondes met zeer lage snelheid nemen ontstaat er een verkeersonveilige situatie doordat ander verkeer gaat inhalen op de stukken tussen de rotondes.</p> <p>De verlichting bij de rotondes is een ernstige omgevingsvervuiling en zeer onaangenaam en ongezond voor de omwonenden.</p> <p>Het is bij de gegeven verkeersintensiteit onduidelijk of de geluidnorm wordt overschreden.</p> <p>De luchtvervuiling voor de bewoners van de lintbebouwing aan de Raalterweg zal toenemen wat voor veel mensen onaangenaam is.</p> <p>Uit jurisprudentie blijkt dat de compenserende ecologische maatregelen al een zekere wasdom moeten hebben voordat de ecologische schade mag worden veroorzaakt. Welke ecologische maatregelen worden genomen en op welke termijn wordt de noodzakelijke wasdom van deze maatregelen gegarandeerd. Het ecologisch onderzoek is naar de mening van reclamant onvoldoende en ondeugdelijk. Reclamant wil geïnformeerd worden over de verdere procedure met betrekking tot de ontheffingsaanvragen op grond van de Flora- en Faunawet en de Europese Habitatrictlijn. Tevens wordt verzocht op welke wijze daartegen bezwaar kan worden gemaakt.</p>	<p>Voor nadere uitwerking zijn de verkeersintensiteiten ontleend aan het vastgestelde Plan in Hoofdlijnen. Hierbij is uitgegaan van het jaar 2020. Bij de recentelijk aangelegde rotondes in de N 348 was het jaar 2010 en 2015 uitgangspunt. Omdat de verkeersintensiteiten daar op de grens van het toelaatbare zitten zijn in de uitwerking grotere diameters genomen om later, indien nodig, om te bouwen tot turborotondes (zonder grondaankoop).</p> <p>Op de gedeelten tussen de rotondes zal de middenstreep uit een doorgetrokken streep bestaan, waar het verboden is in te halen.</p> <p>Verlichting ter plaatse van de rotondes vanuit verkeerstechnische redenen noodzakelijk.</p> <p>Het akoestisch onderzoek geeft aan dat de geluidnorm niet wordt overschreden. Er is op een aantal plekken wel een hogere grenswaarde benodigd. Het proces voor het vaststellen van de hogere grenswaarden is inmiddels gestart.</p> <p>De huidige Raalterweg heeft momenteel een hogere vervuilingsgraad dan nadat de omlegging heeft plaatsgevonden. Uit het onderzoek Luchtkwaliteit blijkt dat de berekende waarden ruim binnen de normen in 2006, 2010 en 2017 blijven.</p> <p>Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd door een terzake deskundig bureau. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat op een aantal plaatsen een aanvullend onderzoek nodig is. Dit onderzoek is inmiddels gestart. Het onderzoek geeft ook aan dat er voor één plek een ontheffing nodig is. Deze ontheffing wordt aangevraagd bij de Dienst Regelingen van de DLG van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Daarnaast worden voor een aantal plekken mitigerende maatregelen genomen. Door het nemen van deze maatregelen kunnen de werkzaamheden starten als de ontheffing is verkregen en er geen</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Reclamant behoudt zich het recht voor een planschadeclaim in te dienen. Daarbij wordt ook de relatie gelegd met de uitspraken rond de aanleg van de metro in Amsterdam.</p>	<p>belemmeringen zijn vanwege het broedseizoen . Reclamant kan bij de ter inzagelegging van het ontwerpplan een zienswijze indienen</p> <p>Wij zijn van mening dat er geen sprake is van planschade door het bestemmingsplan. Echter als het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen claims voor planschade worden ingediend.</p>	
18.	<p><b>De heer/mevrouw A.F.M. Achtereekte</b></p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen de inrichting (liggend aan de Raalterweg 31) van de beekdalen waardoor de gronden beïnvloed worden hogere waterstanden en inundatie. Reclamant wordt in dit kader door de voorschriften in artikel 25 erg beperkt. Hierdoor vindt er waardevermindering plaats van deze grond.</p>	<p>Het ontwerpplan wordt op dit punt niet aangepast. Het waterschap Groot Salland zal in overleg met de reclamant tot een oplossing komen. In het kader van de Landinrichting Olst-Wesepe wordt contact opgenomen met de reclamant.</p>	Neen
19.	<p><b>De heer/mevrouw Den Duijf Hoogendijk</b></p> <p>Reclamant vraagt of om op het perceel Boxbergerweg 71 in aansluiting van het Sturko Meat terrein een aantal bouwpercelen te creëren en in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen.</p>	<p>Het ontwerpplan wordt op dit punt niet aangepast omdat het verzoek van reclamant niet concreet is onderbouwd door middel van een binnen de planduur te realiseren bouwplan.</p>	Neen
20.	<p><b>Carrosseriebouw Jansen</b></p> <p>Reclamant merkt de volgende zaken op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keerlus aan het einde van de Weth. M. Van Doorninckweg aanpassen;</li> <li>- de keerlus aanleggen voordat de aanleg van de N348 start;</li> <li>- de locatie van carrosseriebouw Jansen wordt aangemerkt als categorie I of II bedrijfsterrein. Dit wijkt af van de huidige bestemming. De provincie heeft gegarandeerd dat dit niet wordt aangepast, zodat het bedrijf nu en in de toekomst kan blijven bestaan. De bestemming aanpassen;</li> <li>- Bij carrosseriebouw Jansen zijn noodzakelijkerwijs een tweetal bedrijfswoningen gelegen vanwege het benodigde permanente toezicht op het terrein. Op welke wijze wordt hier in het plan in voorzien als bij de ene woning de huidige bestemming wordt onttrokken. De nieuwe woning moet er staan voor de oude vervalst;</li> <li>- Er wordt veel hinder</li> </ul>	<p>In het ontwerpplan wordt de keerlus aangepast. De keerlus wordt bij de start van de werkzaamheden aangelegd.</p> <p>In het ontwerpplan worden de huidige activiteiten geregeld. Daarbij zal worden aangesloten bij de verleende bouwvergunning.</p> <p>In overleg met reclamanten zal gezocht worden naar een vervangende locatie voor de woning.</p> <p>De wens van de reclamanten wordt in het ontwerpplan niet gevolgd. Wel zal er een gedeelte als groen worden bestemd. De beplanting op dit deel is</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja, deels</p>

	<p>ondervonden van de aanleg van de N348. De landschappelijke invulling is teleurstellend, juist omdat het aanzicht vanaf de omgelegde N348 als positief kan worden beoordeeld. Verzocht wordt op dit punt de landschappelijke invulling te laten vervallen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bestemmingsvlakken komen niet overeen met de kadastrale begrenzingen. Verzocht wordt dit gelijk te trekken;</li> <li>- De nok- en goothoogten aanpassen aan de bestaande situatie. De genoemde hoogten zijn te laag;</li> <li>- Verzoekt het geprojecteerde industrieterrein bij de noordelijke rotonde te heroverwegen en dit niet aan te leggen. Er is geen noodzaak dit terrein toe te voegen aan Wesepe. Het ontsiert bovendien de omgeving. De toegestane hoogte is veel te hoog;</li> <li>- De zuidwestelijke zichtlijn vanuit onze woning wordt verstoord door de aanleg van een geluidwal. Verzocht wordt deze geluidwal niet aan te leggen;</li> <li>- De planning van de voortgang wordt ervaren als zeer dreigend, temeer omdat er tot op heden nog geen zicht is op een oplossing voor het bedrijf en de woningen. Afstemming met de provincie is dringend gewenst.</li> </ul>	<p>lager en blijft meer open.</p> <p>Dit punt wordt nogmaals met het kadaster getoetst.</p> <p>De eventueel aanwezige bouwvergunning zal op dit punt worden nagezien.</p> <p>Het bedrijfsterrein past in de vastgestelde IGV-W. Het ontwerpplan wordt op dit punt niet aangepast. De hoogten zijn in het ontwerpplan in overeenstemming gebracht met het beeldkwaliteitplan.</p> <p>Deze voorziening is een uitvloeisel van de wensen geformuleerd bij de uitwerking van de IGV-W. Dit wordt niet verwerkt in het ontwerpplan.</p> <p>De planning is in nauw overleg met alle betrokken bepaald. In overleg met reclamanten en de provincie zal worden gezocht naar een goede oplossing.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Ja</p>
21.	<p><b>Familie Tijhaar</b></p> <p>De overlast reducerende maatregelen langs de N348 ter hoogte van de Boxbergerweg zijn te vaag en daarom niet acceptabel. De smalle wal als geluidwerende maatregel ingetekend met een maximale hoogte van drie meter aanpassen naar glooiingen met een ononderbroken rug van drie meter. De glooiingen moeten aan de zijde van de N348 steil aflopen en aan de andere zijde moeten de glooiingen worden ingepast in het landschap als agrarisch perceel of als landschapselement.</p> <p>De overlast van geluid, licht en trillingen zal voor de woningen aan de Boxbergerweg sterk toenemen als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de te realiseren omleiding van de N348;</li> </ul>	<p>In het ontwerpplan is de vraag van de reclamant verwerkt. Op de plankaart is de betreffende strook verbreed.</p> <p>Het akoestisch onderzoek toont aan dat er geen sprake is van overschrijding van de geluidnormen. Er worden daarom geen maatregelen getroffen aan de betreffende woning.</p>	<p>Ja</p> <p>Neen</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de toenemende verkeersintensiteit op de Boxbergerweg;</li> <li>- de remmende en optrekkende voertuigen ter hoogte van de rotonde op de Boxbergerweg;</li> <li>- het te realiseren bedrijventerrein ten oosten van de omleiding.</li> </ul> <p>Welke hinderreducerende maatregelen kunnen verwacht worden aan bijvoorbeeld de woningen.</p> <p>Voorgesteld wordt de Boxbergerweg vanaf sportpark De Muggert tot aan de rotonde in te richten als 60 km/uur weg. In de toekomst wellicht naar een 30 km/uur zone. Door de lagere snelheid wordt ook de overlast voor de woningen gereduceerd.</p> <p>De vrijgave van de nieuw te bouwen woningen op het Sturko-Meat terrein beperken tot twee per jaar. Daardoor worden meer bewoners uit de regio in de gelegenheid gesteld hier te gaan wonen.</p> <p>Door de toenemende overlast van de Boxbergerweg, de omleiding van de N348 en het aan te leggen bedrijventerrein zullen de woningen minder waard worden. Welke planschade compensatie kan worden verwacht.</p>	<p>Dit is geen punt dat in het bestemmingplan wordt geregeld. Hiervoor moet een apart verkeersbesluit worden genomen of de grens van de bebouwde kom moet worden aangepast. Bij de omlegging van de N348 zal een dergelijk besluit worden voorbereid.</p> <p>Dit is geen punt dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Overigens zijn wij van mening dat de Sturko-Meat locatie in één keer moet worden ontwikkeld.</p> <p>De woning van reclamant ligt op afstand van de N348, achter de aan te leggen glooiing. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van planschade. Echter zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan door reclamant een planschade claim worden ingediend.</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p>
22.	<p><b>Familie Ogink</b></p> <p>De overlast reducerende maatregelen langs de N348 ter hoogte van de Boxbergerweg zijn te vaag en daarom niet acceptabel. De smalle wal als geluidwerende maatregel ingetekend met een maximale hoogte van drie meter aanpassen naar glooiingen met een ononderbroken rug van drie meter. De glooiingen moeten aan de zijde van de N348 steil aflopen en aan de andere zijde moeten de glooiingen worden ingepast in het landschap als agrarisch perceel of als landschapselement.</p> <p>De overlast van geluid, licht en trillingen zal voor de woningen aan de Boxbergerweg sterk toenemen als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de te realiseren omleiding van de N348;</li> <li>- de toenemende verkeersintensiteit op de Boxbergerweg;</li> </ul>	<p>In het ontwerpplan is de vraag van de reclamant verwerkt. Op de plankaart is de betreffende strook verbreed.</p> <p>Het akoestisch onderzoek toont aan dat er geen sprake is van overschrijding van de geluidnormen. Er worden daarom geen maatregelen getroffen aan de betreffende woning.</p>	<p>Ja</p> <p>Neen</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de remmende en optrekkende voertuigen ter hoogte van de rotonde op de Boxbergerweg;</li> <li>- het te realiseren bedrijventerrein ten oosten van de omleiding.</li> </ul> <p>Welke hinderreducerende maatregelen kunnen verwacht worden aan bijvoorbeeld de woningen.</p> <p>Voorgesteld wordt de Boxbergerweg vanaf sportpark De Muggert tot aan de rotonde in te richten als 60 km/uur weg. In de toekomst wellicht naar een 30 km/uur zone. Door de lagere snelheid wordt ook de overlast voor de woningen gereduceerd.</p> <p>De vrijgave van de nieuw te bouwen woningen op het Sturko-Meat terrein beperken tot twee per jaar. Daardoor worden meer bewoners uit de regio in de gelegenheid gesteld hier te gaan wonen.</p> <p>Door de toenemende overlast van de Boxbergerweg, de omleiding van de N348 en het aan te leggen bedrijventerrein zullen de woningen minder waard worden. Welke planschade compensatie kan worden verwacht.</p>	<p>Dit is geen punt dat in het bestemmingplan wordt geregeld. Hiervoor moet een apart verkeersbesluit worden genomen of de grens van de bebouwde kom moet worden aangepast. Bij de omlegging van de N348 zal een dergelijk besluit worden voorbereid.</p> <p>Dit is geen punt dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Overigens zijn wij van mening dat de Sturko-Meat locatie in één keer moet worden ontwikkeld.</p> <p>De woning van reclamant ligt op afstand van de N348, achter de aan te leggen glooiing. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van planschade. Echter zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan door reclamant een planschade claim worden ingediend.</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p>
23.	<p><b>Familie Den Duijf</b></p> <p>De overlast reducerende maatregelen langs de N348 ter hoogte van de Boxbergerweg zijn te vaag en daarom niet acceptabel. De smalle wal als geluidwerende maatregel ingetekend met een maximale hoogte van drie meter aanpassen naar glooiingen met een ononderbroken rug van drie meter. De glooiingen moeten aan de zijde van de N348 steil aflopen en aan de andere zijde moeten de glooiingen worden ingepast in het landschap als agrarisch perceel of als landschapselement.</p> <p>De overlast van geluid, licht en trillingen zal voor de woningen aan de Boxbergerweg sterk toenemen als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de te realiseren omleiding van de N348;</li> <li>- de toenemende verkeersintensiteit op de Boxbergerweg;</li> <li>- de remmende en optrekkende voertuigen ter hoogte van de rotonde op de Boxbergerweg;</li> </ul>	<p>In het ontwerpplan is de vraag van de reclamant verwerkt. Op de plankaart is de betreffende strook verbreed.</p> <p>Het akoestisch onderzoek toont aan dat er geen sprake is van overschrijding van de geluidnormen. Er worden daarom geen maatregelen getroffen aan de betreffende woning.</p>	<p>Ja</p> <p>Neen</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het te realiseren bedrijventerrein ten oosten van de omleiding.</li> </ul> <p>Welke hinderreducerende maatregelen kunnen verwacht worden aan bijvoorbeeld de woningen.</p> <p>Voorgesteld wordt de Boxbergerweg vanaf sportpark De Muggert tot aan de rotonde in te richten als 60 km/uur weg. In de toekomst wellicht naar een 30 km/uur zone. Door de lagere snelheid wordt ook de overlast voor de woningen gereduceerd.</p> <p>De vrijgave van de nieuw te bouwen woningen op het Sturko-Meat terrein beperken tot twee per jaar. Daardoor worden meer bewoners uit de regio in de gelegenheid gesteld hier te gaan wonen.</p> <p>Door de toenemende overlast van de Boxbergerweg, de omleiding van de N348 en het aan te leggen bedrijventerrein zullen de woningen minder waard worden. Welke planschade compensatie kan worden verwacht.</p>	<p>Dit is geen punt dat in het bestemmingplan wordt geregeld. Hiervoor moet een apart verkeersbesluit worden genomen of de grens van de bebouwde kom moet worden aangepast. Bij de omlegging van de N348 zal een dergelijk besluit worden voorbereid.</p> <p>Dit is geen punt dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Overigens zijn wij van mening dat de Sturko-Meat locatie in één keer moet worden ontwikkeld.</p> <p>De woning van reclamant ligt op afstand van de N348, achter de aan te leggen glooiing. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van planschade. Echter zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan door reclamant een planschade claim worden ingediend.</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p>
24.	<p><b>Familie Koot</b></p> <p>De overlast reducerende maatregelen langs de N348 ter hoogte van de Boxbergerweg zijn te vaag en daarom niet acceptabel. De smalle wal als geluidwerende maatregel ingetekend met een maximale hoogte van drie meter aanpassen naar glooiingen met een ononderbroken rug van drie meter. De glooiingen moeten aan de zijde van de N348 steil aflopen en aan de andere zijde moeten de glooiingen worden ingepast in het landschap als agrarisch perceel of als landschapselement.</p> <p>De overlast van geluid, licht en trillingen zal voor de woningen aan de Boxbergerweg sterk toenemen als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de te realiseren omleiding van de N348;</li> <li>- de toenemende verkeersintensiteit op de Boxbergerweg;</li> <li>- de remmende en optrekkende voertuigen ter hoogte van de rotonde op de Boxbergerweg;</li> <li>- het te realiseren bedrijventerrein ten oosten van de omleiding.</li> </ul>	<p>In het ontwerpplan is de vraag van de reclamant verwerkt. Op de plankaart is de betreffende strook verbreed.</p> <p>Het akoestisch onderzoek toont aan dat er geen sprake is van overschrijding van de geluidnormen. Er worden derhalve geen maatregelen getroffen aan de betreffende woning.</p>	<p>Ja</p> <p>Neen</p>

	<p>Welke hinderreducerende maatregelen kunnen verwacht worden aan bijvoorbeeld de woningen.</p> <p>Voorgesteld wordt de Boxbergerweg vanaf sportpark De Muggert tot aan de rotonde in te richten als 60 km/uur weg. In de toekomst wellicht naar een 30 km/uur zone. Door de lagere snelheid wordt ook de overlast voor de woningen gereduceerd.</p> <p>De vrijgave van de nieuw te bouwen woningen op het Sturko-Meat terrein beperken tot twee per jaar. Daardoor worden meer bewoners uit de regio in de gelegenheid gesteld hier te gaan wonen.</p> <p>Door de toenemende overlast van de Boxbergerweg, de omleiding van de N348 en het aan te leggen bedrijventerrein zullen de woningen minder waard worden. Welke planschade compensatie kan worden verwacht.</p>	<p>Dit is geen punt dat in het bestemmingplan wordt geregeld. Hiervoor moet een apart verkeersbesluit worden genomen of de grens van de bebouwde kom moet worden aangepast. Bij de omlegging van de N348 zal een dergelijk besluit worden voorbereid.</p> <p>Dit is geen punt dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Overigens zijn wij van mening dat de Sturko-Meat locatie in één keer moet worden ontwikkeld.</p> <p>De woning van reclamant ligt op grote afstand van de N348, achter de aan te leggen glooiing. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van planschade. Echter zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan door reclamant een planschade claim worden ingediend.</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p>
25.	<p><b>v.d. Sijs &amp; Mook Makelaardij</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat op basis van het voorontwerp bestemmingsplan aanzienlijke schade wordt geleden. Dit wordt veroorzaakt door de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuw aan te leggen provinciale weg zal het huidige boomkwekerbedrijf geheel doorsnijden, zodat er twee afzonderlijke locaties ontstaan met als gevolg omrijschade;</li> <li>- door de realisatie van de nieuwe weg wordt boomkwekerijgrond aan het bedrijf onttrokken waardoor er inkomensschade ontstaat en kostbare boomkwekerijgewassen verloren gaan;</li> <li>- De turbo rotondes veroorzaken een gevaarlijke verkeerssituatie voor overstekende landbouwvoertuigen, fietsers en voetgangers;</li> <li>- Door de aanleg van de provinciale weg wordt een verdere uitbreiding van het boomkwekerijbedrijf beperkt, omdat geschikte landbouwgrond aan het gebied wordt onttrokken en in de directe nabijheid er geen geschikte vervangende gronden</li> </ul>	<p>Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. In de IGV-W zijn voor een aantal bestemmingen zoeklocaties aangegeven. Bij de opstelling van de visie zijn de bevolking, ondernemers en andere partijen zeer nauw betrokken. Daarnaast zijn er diverse informatieavonden gehouden waar een ieder is geïnformeerd en de gelegenheid heeft gekregen standpunten kenbaar te maken. Deze avonden in Wesepe zijn door alle partijen druk bezocht. Het ontwerpplan wordt op de door reclamant genoemde punten niet aangepast. De gevolgen van de plannen voor de reclamant worden in samenspraak met de provincie en de gemeente verkend. Er wordt gezocht naar een voor partijen passende oplossing.</p>	<p>Neen</p>

	<p>beschikbaar zijn;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitvoering van de plannen geeft snijschade aan de landbouwgrond door incurante vorm en een verminderde maatvoering;</li> <li>- Door realisatie van een nieuw bedrijventerrein wordt nog meer grond aan het bedrijf onttrokken;</li> <li>- Het rustige wonen in het buitengebied wordt sterk verminderd door uitlaatgassen, geluid- en lichtoverlast van de nieuwe provinciale weg met het toekomstige bedrijventerrein die op zeer korte afstand van de bedrijfswoning met boomkwekerij komen te liggen.</li> </ul> <p>Reclamant wijst op vorenstaande gronden het voorontwerp bestemmingsplan af en verzoekt de belangen in de besluitvorming mee te nemen.</p>		
26.	<p><b>v.d. Sijs &amp; Mook Makelaardij</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat op basis van het voorontwerp bestemmingsplan aanzienlijke overlast wordt geleden. Dit wordt veroorzaakt door de nieuw aan te leggen provinciale weg en de realisatie van een nieuw bedrijventerrein op korte afstand van de woning. Daardoor ontstaan de volgende schadeposten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het vrije uitzicht over de landerijen wordt sterk beperkt door de realisatie van de provinciale weg met bedrijventerrein, waardoor waardevermindering ontstaat;</li> <li>- het gevoel van vrijheid in het buitengebied zal verminderen, waardoor het woongenot sterk wordt aangetast;</li> <li>- door de realisatie van de nieuwe weg ontstaat omrijnschade;</li> <li>- de aanleg van de turbo rotondes veroorzaakt gevaarlijke verkeerssituaties voor overstekende fietsers en voetgangers;</li> <li>- het rustige wonen in het buitengebied wordt sterk verminderd door uitlaatgassen, geluid- en lichtoverlast van de nieuwe provinciale weg met het toekomstige bedrijventerrein die op zeer korte afstand van de woning komen te liggen.</li> </ul> <p>Reclamant wijst op vorenstaande gronden het voorontwerp</p>	<p>Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. In de IGV-W zijn voor een aantal bestemmingen zoeklocaties aangegeven. Bij de opstelling van de visie zijn de bevolking, ondernemers en andere partijen zeer nauw betrokken. Daarnaast zijn er diverse informatieavonden gehouden waar een ieder is geïnformeerd en de gelegenheid heeft gekregen standpunten kenbaar te maken. Deze avonden in Wesepe zijn door alle partijen druk bezocht. Het ontwerpplan wordt op de door reclamant genoemde punten niet aangepast.</p>	Neen

	bestemmingsplan af en verzoekt de belangen in de besluitvorming mee te nemen.		
27.	<p><b>Plaatselijk Belang Wesepe</b></p> <p>Reclamant concludeert dat er een onveilige situatie ontstaat ten westen van de N348 op de Boxbergerweg. Voorgesteld wordt de snelheid op de Boxbergerweg te reduceren naar 50 of 60 km/uur. De veiligheid van de fietsers vanaf sportpark De Muggert tot aan de rotonde is in het geding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter hoogte van De Muggert zullen veel fietsers de Boxbergerweg oversteken naar het nieuw te realiseren fietspad;</li> <li>- ook zullen fietsers vanaf de Mengerweg via de parallelweg de Boxbergerweg oversteken;</li> <li>- mede door het realiseren van de woningen op het terrein van Sturko-Meat wordt dit een relatief dicht bevolkt gebied.</li> </ul> <p>Voorgesteld wordt vanaf 100 meter ten westen van De Muggert tot aan de rotonde de Boxbergerweg in te richten als 60 km/uur weg. Het is te overwegen de bebouwde kom grenzen zodanig aan te passen dat dit gebied valt onder de 50 km/uur. Door de lagere snelheid wordt ook de overlast voor de woningen gereduceerd.</p>	<p>Dit is geen punt dat in het bestemmingplan wordt geregeld. Hiervoor moet een apart verkeersbesluit worden genomen of de grens van de bebouwde kom moet worden aangepast. Bij de omlegging van de N348 zal een dergelijk besluit worden voorbereid.</p>	Neen
28.	<p><b>Sportclub Wesepe</b></p> <p>Reclamant concludeert dat er een onveilige situatie ontstaat ten westen van de N348 op de Boxbergerweg. Voorgesteld wordt de snelheid op de Boxbergerweg te reduceren naar 50 of 60 km/uur. De veiligheid van de fietsers vanaf sportpark De Muggert tot aan de rotonde is in het geding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter hoogte van De Muggert zullen veel fietsers de Boxbergerweg oversteken naar het nieuw te realiseren fietspad;</li> <li>- ook zullen fietsers vanaf de Mengerweg via de parallelweg de Boxbergerweg oversteken;</li> <li>- mede door het realiseren van de woningen op het terrein van Sturko-Meat wordt dit een relatief dicht bevolkt gebied.</li> </ul> <p>Voorgesteld wordt vanaf het woonhuis van de familie Panhuis ten westen van De Muggert tot aan de rotonde de Boxbergerweg in te richten als 60 km/uur weg. Het is te overwegen de</p>	<p>Dit is geen punt dat in het bestemmingplan wordt geregeld. Hiervoor moet een apart verkeersbesluit worden genomen of de grens van de bebouwde kom moet worden aangepast. Bij de omlegging van de N348 zal een dergelijk besluit worden voorbereid.</p>	Neen

	bebouwde kom grenzen zodanig aan te passen dat dit gebied valt onder de 50 km/uur. Nog beter is het om dit deel in te richten als 30 km zone als de woningbouw op Sturko-Meat gereed is.		
29.	<p><b>Mevrouw M. Bosgoed-Jansen</b></p> <p>Reclamant wordt geconfronteerd met geluid- en stankoverlast en aantasting van de landelijk gelegen situatie met rust en vrijheid. Gevraagd wordt hoe de aangegeven geluidvoorziening er uit gaat zien voor wat betreft de hoogte en de beplanting. Voorgesteld wordt om een wal van drie meter hoog te maken met daarop geluidwerende beplanting/bebossing. Daardoor wordt ook de landelijk gelegen situatie met rust en vrijheid zoveel mogelijk in stand gehouden.</p> <p>Reclamant vraagt wanneer de geluidmeting bij de woning wordt gehouden en of daarover informatie wordt verstrekt.</p> <p>Reclamant geeft aan dat er planschade wordt geleden als gevolg van dit bestemmingsplan.</p>	<p>In het bestemmingsplan is hiervoor een bestemming geluidwerende voorziening en bos opgenomen, daarmee wordt de vraag van de reclamant ingevuld.</p> <p>Er wordt geen geluidmeting uitgevoerd. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierover zijn de bewoners geïnformeerd. De provincie zal aan de hand hiervan met de betreffende bewoners tot voorstellen komen.</p> <p>Wij zijn van mening dat er geen sprake is van planschade. Echter zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan door reclamant een planschade claim worden ingediend.</p>	<p>Ja</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p>
30.	<p><b>heer/mevrouw Middeldorp-Huis in 't Veld</b></p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming B-GA voor het perceel aan de Raalterweg 46. De huidige bestemming is Dorpsbebouwing-winkel. Er ontstaat geluid-, stank-, parkeeroverlast en verstoring van privacy door aanloop van wildvreemde mensen. Reclamant wil voor 46A de bestemming Dorpsbebouwing-winkel behouden.</p>	<p>In het ontwerpplan is dit aangepast. De garagebedrijfbestemming is er af gehaald.</p>	<p>Ja</p>
31.	<p><b>De heer/mevrouw Ten Broeke</b></p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming B-GA voor het perceel aan de Raalterweg 46. Er ontstaat geluid-, stank-, parkeeroverlast en verstoring van privacy door aanloop van wildvreemde mensen. Reclamant wil voor 46A de huidige bestemming behouden.</p>	<p>In het ontwerpplan is dit aangepast. De garagebedrijfbestemming is er af gehaald.</p>	<p>Ja</p>
32.	<p><b>De heer/mevrouw A.F.M. Achtereekte</b></p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen de</p>	<p>In het ontwerpplan is dit aangepast.</p>	<p>Ja</p>

	bestemming B-GA voor het perceel aan de Raalterweg 46. De huidige bestemming is Dorpsbebouwing-winkel. Er ontstaat geluid-, stank-, parkeeroverlast en verstoring van privacy door aanloop van wildvreemde mensen. Reclamant wil voor 46A de bestemming Dorpsbebouwing-winkel behouden.	De garagebedrijfbestemming is er af gehaald.	
33.	<b>De heer/mevrouw Overmars-Bosgoed</b>  Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming B-GA voor het perceel aan de Raalterweg 46. De huidige bestemming is Woon-winkel. Er ontstaat geluid-, stank-, parkeeroverlast en verstoring van privacy door aanloop van wildvreemde mensen. Reclamant wil voor 46A de bestemming Woon-winkel behouden.	In het ontwerpplan is dit aangepast. De garagebedrijfbestemming is er af gehaald.	Ja
<b>Inspraakreacties, die buiten de termijn zijn binnengekomen</b>			
34.	<b>De heer/mevrouw H.G. Broekhuizen</b>  Reclamant vraag om voor de Weth. M. Van Doorninckweg 1 de bestemming zodanig aan te passen dat er een woning in een parkachtige omgeving kan worden gebouwd.  Reclamant stelt voor de eventuele nieuwbouw van de brandweerkazerne op een andere plaats dan de huidige plek te realiseren, bijvoorbeeld bij de rondweg.	De bestemming in het ontwerpplan wordt niet aangepast. Reclamant kan in overleg treden met de gemeente om op basis van een exploitatieovereenkomst een plan te realiseren.  Als de brandweerkazerne wordt verplaatst, dan zal de nieuwe brandweerkazerne worden gebouwd op het bedrijventerrein bij de noordelijke rotonde. De uitrukmogelijkheden vanaf deze nieuwe plek zijn zeer goed. Deze plek is ook afgestemd met de brandweer. Medio 2007 wordt een besluit genomen over de verplaatsing van de brandweerkazerne.	Neen  Neen
35.	<b>De heer/mevrouw A.M.M. van der Weegh</b>  Reclamanten geven aan dat het fietspad het best aan de rechterkant van perceel 5055 kan lopen. Deze grond is in bezit van BBL. Daardoor wordt voorkomen dat het perceel 4536 in tweeën wordt gedeeld.  Reclamanten maken zich zorgen over de breedte(vier meter van het fietspad in verband met de toegankelijkheid voor een brandweerwagen. Hierdoor wordt het woongenot aangetast.  Reclamanten vragen zich af wat de noodzaak is van twee fietspaden, zowel	In het ontwerpplan wordt dit aangepast volgens de vraag van de reclamanten.  De benodigde breedte voor een hulpvoertuig is 3,50 meter. Doordat er alleen bij calamiteiten gebruik wordt gemaakt van deze voorziening is er zeker geen sprake van aantasting van het woongenot.  Aanleg van het fietspad is momenteel nog onduidelijk. Indien deze niet wordt aangelegd is verbreding van de	Ja  Neen  Neen



	langs de parallelweg en langs perceel Mengerweg 9. Zij vinden dat de verbreding van de parallelweg naar 5,20 meter niet nodig. Het gevolg van een bredere parallelweg is dat er harder wordt gereden en dit is onveilig voor de fietsers. Ook al door de vele landbouwvoertuigen die er rijden.	parallelweg naar 5,50 m noodzakelijk.	
36.	<b>de heer/mevrouw Schutte</b>  Reclamanten geven aan dat zij, door de aanleg van de N348 en de daarbij behorende noordelijke rotonde, de rust en vrijheid en het landelijke uitzicht kwijt raken.  Reclamanten geven aan dat zij worden geconfronteerd met geluid- en stankoverlast. Dit wordt nog versterkt door de eventuele bebouwing bij de noordelijke rotonde.  Reclamanten gaan er van uit dat de aangegeven hoogte van 20 meter een misverstand is.  Reclamanten geven aan dat een tankstation voor nog veel meer geluid-, stank- en lichtoverlast zorgt. Reclamanten geven aan dat de waarde van het huis zal verminderen.  Reclamanten zijn van mening dat er geen versnippering moet plaats vinden en dat alle bedrijvigheid en het tankstation bij de zuidelijke rotonde moet worden gesitueerd, zodat het dorp Wesepe weer één kan worden.	Het tracé van de N348 is in 2005 vastgesteld. Dit is dus nu een gegeven.  Uit het akoestisch onderzoek en het onderzoek luchtkwaliteit blijkt dat de overlast binnen de gestelde normen blijft.  In het ontwerpplan is dit aangepast.  Uit het akoestisch onderzoek en het onderzoek luchtkwaliteit blijkt dat de overlast binnen de gestelde normen blijft. Wij zijn van mening dat dit geen invloed heeft op de waarde van het huis.  Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. Bij de opstelling van de visie zijn de bevolking, ondernemers en andere partijen zeer nauw betrokken. Daarnaast zijn er diverse informatieavonden gehouden waar een ieder is geïnformeerd en de gelegenheid heeft gekregen standpunten kenbaar te maken. Deze avonden in Wesepe zijn door alle partijen druk bezocht. Het ontwerpplan wordt op de door reclamant genoemde punten niet aangepast.	Neen  Neen  Ja  Neen  Neen

## Verslag informatieavond Wesepe 'Kansen en Kaders', 13 februari 2007

Aanwezig namens de projectgroep: de heer C.v.d. Berg, de heer G.v.d. Blink, de heer H. van Vliet, mevrouw M. Meeuwisse, de heer J. Schipper (bij afwezigheid van de heer J. Meijerink).

**Locatie:** Collin's Roadhouse, Raalterweg  
**Aantal aanwezigen:** 90 à 100 personen  
**Aanvang:** 19.30 uur  
**Sluiting:** 21.40 uur

### 1. Opening & inleiding

De opening wordt verricht door wethouder Cor van den Berg die zegt blij te zijn met de massale opkomst en de belangstelling voor de toekomst van Wesepe. Hij verontschuldigt projectleider de heer Gerard van den Blink, die iets later komt. De heer Van den Berg geeft vervolgens een inleiding op de onderwerpen die tijdens deze bijeenkomst aan de aanwezigen worden voorgelegd op basis van de Integrale Gebiedsvisie Wesepe. Deze visie werd vastgesteld bij raadsbesluit van 12 april 2006. Tevens stelt hij de sprekers voor en geeft een overzicht van de indeling van de avond.

### 2. Concept - Beeldkwaliteitplan

Dit onderdeel wordt toegelicht door de heer Hans van Vliet van de vakgroep Ruimtelijke Ordening van de gemeente Olst / Wijhe. Hij meldt nadrukkelijk dat de plannen die nu gepresenteerd worden nog slechts een concepten zijn en dat op- en aanmerkingen van harte welkom zijn.

Het plan van is van groot plan belang bij de totstandkoming van het uiteindelijke Bestemmingsplan omdat o.a. kaders en zichtlijnen, bouwmaterialen en welstandsnormen hierin worden vastgelegd. Organisaties als de Welstandscommissie zullen hiervan gebruik maken bij toetsing.

### 3. Voorontwerp - Bestemmingsplan

Met deze informatieavond wordt een begin gemaakt met het inspraaktraject t.b.v. het Bestemmingsplan. De heer Van Vliet licht ook dit onderdeel toe:

- Het Bestemmingsplan moet gezien worden als een juridische plankaart en voorschriften. Ook dit plan bevindt zich nog in de ontwerpfase. Inwoners worden opgeroepen mee te denken en hun mening te ventileren. Het plan ligt nog tot 9 maart ter inzage in het Zalencentrum en is te bekijken op de website van de gemeente.
- De huidige zichtlijnen worden gehandhaafd om doorkijkjes te vrijwaren van bebouwing.
- Gedurende 10 jaar zullen er ca. 50 woningen gebouwd worden waarvan 12 op het voormalige terrein van Sturko-meat. Tussen kern en lint worden in twee vlekken ca. 18 en 12 woningen gepland (met veel groen, een centraal plein in de zuidelijke vlek en een relatie met het weidepark), bij de dorpsentree noord ca. 10. Een behoefte-raming moet zicht geven op de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt.
- Bij de dorpsentree noord wordt ruimte ingepland voor een markant gebouw.
- Na de aanleg van de rondweg zal naar verwachting nog 15 à 20 % gebruik maken van de Raalterweg. De ruimtes rondom de rotondes dienen extra aantrekkelijk gemaakt worden en voorzien te worden van projecten om potentiële klanten het dorp 'in te lokken' ten bate van de ondernemers.
- De voormalige spoorlijn wordt een fiets- cq wandelpad.
- Met het verdwijnen van Sturko-meat verdwijnt 2,6 ha bedrijfsterrein dat elders zal herrijzen. Bij de noord - entree denkt men aan kleinere bedrijven met een representatief aanzicht met een totale opp. van ruim 2 ha. Bij het zuidelijke bedrijfsterrein wordt de weg ingepast in een glooiende geluidswal van maximaal

drie meter hoog. Naast de woningen mogen geen vervuilende of andere overlast gevende ondernemingen verrijzen. In totaal zal Wesepe weer op 5 ha bedrijfsterrein uitkomen.

- Voor de Raalterweg beschikt het college over zogeheten 'wijzigingsbevoegdheid'. Dat wil zeggen dat men bevoegd is bestemmingen van panden cq percelen te wijzigen.

Vraag: Het ingeplande fietspad kruist het land van één van de aanwezigen. Hoe moet hij van het ene deel van zijn land naar het andere deel komen?

Antwoord: Knelpunten zullen met iedere eigenaar afzonderlijk worden besproken. Men kan zich hiervoor mondeling of schriftelijk aanmelden bij de gemeente of via de website.

Vraag: Is er al een visie ontwikkeld ten aanzien van de sporthal?

Antwoord: Nee, het onderzoek naar de sporthal loopt nog.

Vraag: Er bestaat een mogelijkheid om de brandweerkazerne uit te breiden. Kan dat alleen op de huidige locatie of is verplaatsing naar bijvoorbeeld een bedrijfsterrein ook mogelijk?

Antwoord: Er is een onderzoek gaande naar de beste locatie. Voorlopig gaat men uit van verbouw of nieuwbouw op de huidige locatie. Het collegebesluit hierover valt binnenkort. Een eventuele nieuwe locatie wordt in het Bestemmingsplan opgenomen.

Vraag: Bij de noord - rotonde moeten kleinschalige bedrijven verrijzen. Op de tekening staat echter een nokhoogte vermeld van 20 meter. Hoe is dat met elkaar te rijmen?

Antwoord: De opp. van het perceel is max. 2500 m<sup>2</sup>. De hoogte wordt opnieuw bekeken.

Vraag: Wordt er niet teveel ruimte voor industrie gereserveerd? Zijn combi's van industrie en woningen ook mogelijk?

Antwoord: Wesepe is gunstig gelegen voor bedrijfsterreinen. Het college wil zich bovendien sterk maken voor werkgelegenheid. Het vertrek van de arbeidsintensieve slachterij en de teruglopende landbouw moeten opgevangen worden. De leefbaarheid dient versterkt te worden en daarom zijn nieuwe impulsen en kansen voor ondernemers nodig. Voor de lichtere categorie bedrijven is een combinatie met een woning mogelijk.

Vraag: Woningbouw aan de Raalterweg zal gescheiden worden van de dorpskern omdat zichtlijnen open moeten blijven. Dat is zonde, waarom geen bundeling van woongebieden?

Antwoord: In verband met de watergang kunnen bepaalde gebieden niet bebouwd worden en daartoe behoren ook de gebieden met zichtlijnen.

Vraag: Er is een gedeelte ingepland voor 12 luxe woningen, een soort Beverly Hills. Voor welke doelgroep zijn deze woningen bestemd?

Antwoord: Die huizen gaan meer dan 5 ton kosten. De projectontwikkelaar en de gemeente vinden dat gepast. Daarnaast is er binnen het Bestemmingsplan ook ruimte voor andere doelgroepen waaronder jongeren en ouderen.

Vraag: Het college heeft de bevoegdheid om woon- en werkbestemming te wijzigen langs de Raalterweg. Daar is al sprake van een dichte lintbebouwing. Bij andere locaties geldt een afstand van 100 m tot bepaalde voorzieningen. Zal die normering ook gelden voor de Raalterweg?

Antwoord: Er zal per geval een zorgvuldige afweging komen met oog voor de directe woonomgeving.

Vraag: Zal er sprake zijn van veranderende metingen?

Antwoord: Dit valt o.a. onder de Wet Milieubeheer. Er worden geen vergunningen afgegeven als de metingen niet aan de normen voldoen.

#### 4. Omlegging N 348

Jaap Schipper licht de stand van zaken toe. Hij is werkzaam bij de provincie Overijssel, de eenheid Wegen en Kanalen. Sinds 2 jaar is men in overleg met de bewoners en dat heeft geleid tot een gedegen plan. Het gebied tussen de beide rotondes zal niet voorzien worden van fietspaden en wordt afgesloten voor langzaam verkeer. Buiten het rotondegebied zullen de fietspaden doorgetrokken worden van o.a. De Wethouder Doorninckweg en de Mengerweg. De bermen worden verbreed en een fietstunnel en -brug worden aangelegd ter hoogte van de Vloedgraven. Indien de aanwezigen nog kanttekeningen of aanvullingen hebben, kan men zich melden bij het college van B & W zodat eventuele wijzigingen nog verwerkt kunnen worden. Men is inmiddels van start gegaan met de grondverwerving en onderhandelingen zijn gaande met individuele eigenaren.

Vraag: Het fietspad vanaf de tunnel, langs de parallelweg en de Mengerweg naar de Boxbergerweg was 3 meter breed. Blijft dat zo?

Antwoord: Nee, het fietspad inclusief weg wordt 5,5 meter breed.

#### 5. Waterbeheer stroomgebied Vloedgraven

Margo Meeuwisse is beleidsmedewerker van het Waterschap Groot Salland en projectleider voor Olst/ Wesepe. Zij licht allereerst het landelijke en Europese beleid t.a.v. kwalitatief en kwantitatief waterbeheer toe waarna zij het toekomstig waterbeheer in Wesepe onder de loupe neemt. Centraal staat de wens om water beter vast te houden. In het Bestemmingsplan zijn lage gronden aangegeven die gemiddeld 1 x per 10 jaar zullen overstromen. Men gaat dan uit van het waterniveau op het maaiveld. Bij voorkeur dient er niet gebouwd te worden op deze gebieden: deze locaties zijn geschikt als parkgebied etc.

De rechte watergangen zou men bij voorkeur slingerend maken met begroeide wallen. Ook stelt men voor stuwen te verwijderen en vispassages te creëren met cascades en verdiepingen tot 1,5 meter.

Er zullen iets meer nattere delen komen in het landbouwgebied maar het blijven landbouwgronden.

Vraag: Hoe bepaalt men of een deel overstroomt eenmaal in de 10 of 100 jaar? Het Overijssels Kanaal is in de 30 jaar dat de inspreker daar woont, nooit echt hoog geweest. Kunnen hier geen zijtakken vanuit Wesepe gecreëerd worden?

Antwoord: Het is lastig om hydrologische voorzieningen aan te brengen. Wat betreft de overstromingen gaat het om gemiddelden. Soms overstroomt een gebied 3 jaar achter elkaar en daarna 30 jaar niet. Het gebruik van het Overijssels Kanaal biedt geen oplossing voor Salland.

Vraag: Het grondwater op het terrein van het voormalige slachthuis ligt ongeveer 2 meter diep. Dat is op 100 meter van het huis van een inspreker. Loopt zijn kelder straks vol?

Antwoord: Het grondwater zal inderdaad stijgen maar van problemen zal geen sprake zijn. Het gaat niet om een stijging van meters maar centimeters.

Vraag: Een inspreker heeft grond waarop paarden staan. Als deze gronden 's winters te nat worden heeft hij een probleem.

Antwoord: Voor het buitengebied wordt een apart project opgestart en zal overleg plaats vinden over compensatie in de vorm van grond en / of geld.

Vraag: Wanneer zal dit plan voor het waterbeheer worden afgerond?

Antwoord: Dat zal 5 à 10 jaar gaan duren.

Vraag: De waterrijke gebieden zullen diverse groene invullingen krijgen. Worden er ook bomen geplant? Bomen planten op drassige grond brengt gevaren met zich mee.

Antwoord: De groenvoorziening zal bepaald worden in overleg met de gemeente. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan een parkachtig landschap. Er zal inderdaad een bewuste keuze gemaakt moeten worden ten aanzien van begroeiing. Dat geldt overigens ook voor de omgeving van de rotondes waar we te maken hebben met een plas/dras situatie.

## 6. Inspraaktraject

Projectleider Van den Blink geeft een overzicht van alle cruciale data met betrekking tot de inspraak en besluitvorming:

- Het Bestemmingsplan ligt ter inzage tot 9 maart
- Vooroverleg op basis van art. BRO tot april
- Collegebesluit 3 april
- Aanpassen v/h Voorontwerp tot 11 april
- Publicatie ontwerp in Huis aan Huis 12 april
- Ter visie ligging ontwerp tot 25 mei
- Collegebesluit 12 juni
- Vaststelling door de raad 2 juli

Inspraak kan zowel schriftelijk als via e - mail plaats vinden (e - mailadres: [gemeente@olst-wijhe.nl](mailto:gemeente@olst-wijhe.nl))

De cruciale data ten aanzien van het Beeldkwaliteitplan zijn:

- Ter inzage ligging tot 9 maart
- Overleg Welstandscommissie tot april
- Collegebesluit 3 april
- Raadsbesluit 7 mei
- Publicatie v/h besluit 17 mei

Ten aanzien van de omlegging van de N348 ziet de planning er als volgt uit:

- Start aanbesteding april
- Gunning december
- Start werkzaamheden eerste kwartaal 2008
- Oplevering eerste helft 2009

Vraag: De ingeplande tijd voor het verwerken van inspraakreacties lijkt veel te kort.

Antwoord: De projectleider is het daar niet mee eens. Na de ter inzage ligging tot 9 maart heeft het projectteam een maand om reacties te wikken en te wegen en van advies te voorzien voor het college. Er is sprake van een strakke planning tussen medewerkers, overheid en het stedenbouwkundige bureau.

Vraag: Er is steeds sprake van een markant gebouw. Hoe komt men aan dat idee? Dat is niet als suggestie opgeworpen tijdens eerdere info-avonden.

Antwoord: Het is een voorstel van één van de stedenbouwkundigen. Men roept de inwoners van Wesepe op te komen met suggesties voor invulling van dit idee.

Vraag: Dit markante gebouw zal een nokhoogte krijgen van 15 meter, dat is circa 5 bouwlagen. Dat is een forse aanblik aan het begin van het dorp.

Antwoord: De hoogte kan te allen tijde aangepast worden.

Vraag: Heeft men vanuit de gemeente zelf ideeën over de invulling van dit gebouw?

Antwoord: Nee. Nogmaals: kom met uw reacties.

Vraag: Een inspreker vindt de plannen erg vooruitstrevend en heeft er een hard hoofd in in hoeverre dit allemaal gerealiseerd kan worden. Bij de noord - rotonde zijn kleine bedrijven ingepland. Daar in de buurt is nu een gebouw met een nokhoogte van 20 meter ingepland. In het Beeldkwaliteitplan was dat nog een hoogte van 10 meter.

Antwoord: De nokhoogte zal worden nagekeken en zonodig gecorrigeerd worden.

Vraag: Binnen het provinciale beleid is er veel aandacht voor het stimuleren van het platteland. De inspreker hoort daarover niets terug in de huidige plannen voor Wesepe.

Antwoord: Dat zal wel aan de orde komen binnen het plan. De drie woonprojecten zullen bijvoorbeeld zo veel mogelijk ingepast worden in het huidige landschap.

Vraag: Is er alleen aandacht voor het platteland binnen het toekomstige bestemmingsplan of leven er nog andere visies?

Antwoord: Er komt een apart Bestemmingsplan Buitengebied in samenwerking met de gemeenten Raalte en Deventer. Daarvoor zal te zijner tijd een aparte informatie - en inspraakprocedure worden opgestart.

Wethouder Van den Berg sluit de avond om 21.40 uur.

## **2.** Reactienota vooroverleg en zienswijzen





## Reactienota vooroverleg artikel 10 BRO en zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Wesepe

De "Reactienota vooroverleg artikel 10 BRO en zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Wesepe" is de vastlegging van de ontvangen reacties van andere overheden en de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Wesepe.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 20 april 2007 tot 1 juni ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn 20 reacties ingediend, waarvan 3 reacties buiten de termijn zijn ontvangen. In het eerste deel is een overzicht van de zienswijzen opgenomen. Per reactie is een advies gegeven over het al dan niet verwerken in het bestemmingsplan.

In het tweede deel zijn de reacties in het kader van het vooroverleg artikel 10 BRO opgenomen. Ook hierbij is een reactie opgenomen.

In het derde deel zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

### Eerste deel: reacties zienswijzen.

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Archiefnr.
1.1.	De heer/mevrouw Schutte	Weth. M. van Doorninckweg 1a	8124 PH	WESEPE	07.001402
1.2.	AGRITEAM MAKELAARS, namens D.J. Jansen	Boxbergerweg 16A	8121 PT	OLST	07.001618
1.3.	AGRITEAM MAKELAARS, namens J.C.H. van Vilsteren	Boxbergerweg 16A	8121 PT	OLST	07.001619
1.4.	De heer/mevrouw A.J. v.d. Worp	Raalterweg 69	8124 AB	WESEPE	07.001690
1.5.	De heer/mevrouw R. Schreur/L. Boerkamp	Raalterweg 5	8124 AA	WESEPE	07.001693
1.6.	De heer/mevrouw G. den Hertog	Raalterweg 79	8124 AC	WESEPE	07.001728
1.7.	Familie Tijhaar	Boxbergerweg 48	8124 PB	WESEPE	07.001738
1.8.	v.d. Sijs & Mook Makelaardij, namens E. Vossebelt-Leunk	Engelandlaan 58	2391 PN	HAZERSWOUDE ITC - BOSKOOP	07.001740
1.9.	v.d. Sijs & Mook Makelaardij, namens Koen Beheer BV c.s.	Engelandlaan 58	2391 PN	HAZERSWOUDE ITC - BOSKOOP	07.001741
1.10.	Familie Koot	Boxbergerweg 40	8124 PB	WESEPE	07.001743
1.11.	De heer/mevrouw Schotman	Raalterweg 3	8124 AA	WESEPE	07.001765
1.12.	Familie Den Duijf	Boxbergerweg 71	8124 PA	WESEPE	07.001766
1.13.	De heer G.J. Dieperink	Raalterweg 41	8124 AB	WESEPE	07.001659
1.14.	De heer/mevrouw Van Duuren	Mengerweg 5	8124 PG	WESEPE	07.001367
1.15.	Agrarische Makelaardij, namens familie A. Wonink	Velsdijk 2B	8124 PP	WESEPE	07.001763
1.16.	Agrarische Makelaardij, namens mevrouw E. Klein Lankhorst	Velsdijk 2B	8124 PP	WESEPE	07.001764
1.17.	Familie Ogink	Boxbergerweg 46	8124 PB	WESEPE	07.001807
<b>Inspreekreacties, die buiten de termijn zijn binnengekomen en derhalve niet-ontvankelijk</b>					
1.18.	De heer/mevrouw J.M. Markvoort	Boxbergerweg 50	8124 PB	WESEPE	07.001813
1.19.	Bedrijven Vereniging Wesepe (BVW)	M. van Doorninckweg 3	8124 PH	WESEPE	07.001814
1.20	Carrosseriebouw Jansen	M. van Doorninckweg 3A	8124 PH	WESEPE	07.001815



Nr	Zienswijze	Reactie gemeente	Verwerkt
1.1.	<p><b>de heer/mevrouw Schutte</b></p> <p>Reclamanten geven aan dat zij naar aanleiding van de reactienota voorontwerp bestemmingsplan Wesepe de onderstaande vragen hebben.</p> <p>Reclamant is van mening dat het ingediende bezwaarschrift tijdig was ingediend.</p> <p>Als de huidige bestemming op de locatie van Carrosseriebouw Jansen niet wordt veranderd dan is dit duidelijk gunstiger dan categorie I of II bedrijven. Wat is de huidige bestemming. Wat is categorie I of II bedrijfsterrein. Wat zijn de consequenties voor reclamant in verband met lawaai en stankoverlast.</p> <p>Reclamant gaat er van uit dat de keerlus aan de westkant van de eikenboom komt.</p>	<p>Het bezwaarschrift is op 17 maart 2007 binnengekomen. Dit is buiten de termijn, die op 8 maart 2007 om 24.00 uur sloot.</p> <p>Het bestemmingsplan is voor dit deel "conserverend" hetgeen betekent dat het huidig gebruik in het bestemmingsplan is vastgelegd. In de bijlage bij de voorschriften is opgenomen wat categorie I of II bedrijven zijn. Daarnaast is voor de betreffende locatie opgenomen dat een spuiterij, stralen en schoppen is toegestaan.</p> <p>De lawaai en stankoverlast zal niet verergeren ten opzicht van de huidige situatie. Uit het akoestisch onderzoek en het onderzoek luchtkwaliteit blijkt dat de overlast binnen de gestelde normen blijft. Nieuwe bedrijven moeten in het kader van hun milieuvergunning voldoen aan de eisen voor geluid en lucht</p> <p>De keermogelijkheid is geprojecteerd aan de westkant van de boom.</p>	<p>NVT</p> <p>NVT</p> <p>Ja</p>
1.2.	<p><b>AGRITEAM MAKELAARS, namens D.J. Jansen</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat hij een dubbele woning met bedrijfsgebouwen en bijbehorende cultuurgrond aan de Wethouder M. Van Doorninckweg 5 en 5a te Wesepe heeft. Bij de aanleg van de rondweg wordt het huisperceel doorsneden en komt deze op zeer korte afstand van de woning en de bedrijfsgebouwen te liggen.</p> <p>Akoestisch onderzoek/geluidisolierende maatregelen Vanwege de korte afstand tussen de weg en de woning zijn geluidisolierende maatregelen noodzakelijk. Het bevreemdt reclamant ten zeerste dat in het ter inzage gelegde bestemmingsplan bij het akoestisch onderzoek geen onderzoeken op de direct aanliggende woningen zijn opgenomen. In een eerder onderzoek van de provincie was dit wel</p>	<p>Het door reclamant genoemde onderzoek van de provincie met betrekking tot het geluid en de luchtkwaliteit heeft van 23 maart 2007 tot en met 4 mei 2007 ter inzage gelegen in het kader van het verzoek hogere grenswaarden in verband met de aanleg van de N348. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingebracht tegen de voornemens. Zodra de provincie de hogere grenswaarde heeft verleend wordt dit rapport als bijlage</p>	<p>Ja</p>

	<p>opgenomen. Het bestemmingsplan is derhalve niet volledig, de besluitvorming is onzorgvuldig gebeurd en het plan had niet vastgesteld mogen worden.</p> <p>Uit het ter inzage gelegde onderzoek bij het bestemmingsplan blijkt niet welke isolerende maatregelen genomen dienen te worden met betrekking tot het object van reclamant. Reclamant is van mening dat de gehele boerderij moet worden voorzien van geluidisolerende maatregelen, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het voorhuis met alle vertrekken (verblijfsruimten) heeft namelijk veelal enkele beglazing etc. Ook de slaapkamer op de begane grond, waarbij in een eerder, niet ter inzage gelegd onderzoek werd uitgegaan van een plafond-hoogte van 1,80 m, terwijl dit 2,20 m moet zijn;</li> <li>- Het achterhuis, dat vroeger als veestalling in gebruik was, is tegenwoordig in gebruik als privé- en hobbyruimte en als berging. Hier wordt door reclamant veel van zijn tijd doorgebracht. Voorts bestaat het voornemen het achterhuis in de nabije toekomst bewoonbaar te maken en bij het voorhuis aan te trekken. Ook hier dient rekening mee gehouden te worden, maar dit blijkt nergens uit. Om geluidoverlast tegen te gaan dienen voor het achterhuis ook beschermende maatregelen genomen te worden.</li> </ul> <p>Overige:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclamant is van mening dat er een aarden wal moet worden aangelegd aan de noordzijde van zijn perceel, direct aan de wethouder M. Van Doorninckweg, waar de parallelweg van de omlegging afbuigt. Dit was in eerder plannen of besprekingen wel opgenomen. Dit blijkt niet uit het huidige plan. Reclamant verzoekt dringend deze geluidwering eveneens aan te leggen met voldoende hoogte, zodat er geen last/hinder is van inschijnend licht van auto's en overig verkeer op de</li> </ul>	<p>opgenomen in het bestemmingsplan Wesepe.</p> <p>De akoestische voorzieningen aan de woning zijn apart in een rapport opgenomen. Dit rapport is opgesteld in opdracht van de provincie. In dat kader heeft de provincie ook overleg gevoerd met reclamant.</p> <p>In het overleg tussen de provincie en de reclamant is aangegeven dat er alleen aan de oostzijde van het perceel van reclamant een aarden wal wordt gerealiseerd. Dit is ook zo in het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Wij zijn van mening dat met de schadeloosstelling van de provincie de waardevermindering van de onroerende zaak wordt afgedekt.</p>	<p>NVT</p> <p>Neen</p> <p>NVT</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

	<p>parallelweg als de rondweg;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Door de aanleg van een wal wordt de luchtkwaliteit voor reclamant beter;</li> <li>- De waarde van het onroerend goed zal dalen als gevolg van de verkeersoverlast, verminderd uitzicht, aantasting privacy en geluid-, stank en/of trillingshinder. Het gehele woongenot zal dalen als gevolg van de aanleg van de rondweg;</li> <li>- Bij realisatie van de aanleg van de rondweg treedt er ten opzicht van de woning, waar zowel gewoond als gewerkt wordt, naast de genoemde geluidbelasting, depositen van zware metalen en schadelijke gassen die de gezondheid van reclamant, zijn gezinsleden en het vee zal kunnen schaden.</li> </ul> <p>Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet volledig is, de besluitvorming onzorgvuldig gebeurt en het plan niet vastgesteld had mogen worden.</p>	<p>Echter als het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen claims voor planschade worden ingediend.</p> <p>Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat binnen het bestemmingsplan Wesepe op geen enkele plaats de waarden worden overschreden.</p> <p>Het bestemmingsplan Wesepe is zeer zorgvuldig en in nauw overleg met alle partijen binnen het gebied tot stand gebracht. Reclamant gaat er ten onrechte van uit dat het bestemmingsplan al is vastgesteld. Dit is niet juist. De vaststelling van het plan door de raad zal vermoedelijk op 2 juli 2007 plaatsvinden.</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p>
<p>1.3.</p>	<p><b>AGRITEAM MAKELAARS, namens J.C.H. van Vilsteren</b></p> <p>Reclamant heeft een agrarisch bedrijf, bestaande uit een woning met bedrijfsgebouwen en de bijbehorende cultuurgrond aan de Raalterweg 53A te Wesepe. Bij de aanleg van de rondweg wordt het huisperceel doorsneden en komt deze op zeer korte afstand van de woning en de bedrijfsgebouwen te liggen.</p> <p>Agrarische bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclamant is van mening dat ten onrechte een woonbestemming is aangegeven op het agrarische bouwblok. Reclamant is van mening dat de agrarische bestemming weer moet worden aangegeven omdat het perceel ook als zodanig wordt gebruikt.</li> <li>- Reclamant is van mening dat het aangegeven bouwblok bijzonder klein is, waardoor er geen enkele mogelijkheid is om de woning uit te breiden. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit wel mogelijk. Hij verzoekt het bouwblok zodanig aan te passen dat er voldoende uitbreidingmogelijkheden voor</li> </ul>	<p>Uit onderzoek is gebleken dat het betreffende perceel nog een milieuvergunning heeft voor een agrarisch bedrijf. De bestemming is aangepast.</p> <p>Het bouwblok is aangepast.</p> <p>Het bouwblok is vergroot.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>

	<p>de woning gaat ontstaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het agrarische bouwblok moet voor wat betreft de grootte en ligging opgenomen worden zoals dat ook in het vigerende plan is aangegeven.</li> </ul> <p>Akoestisch onderzoek/geluidisolierende maatregelen</p> <p>Vanwege de korte afstand tussen de weg en de woning zijn geluidisolierende maatregelen noodzakelijk. Het bevreedt reclamant ten zeerste dat in het ter inzage gelegde bestemmingsplan bij het akoestisch onderzoek geen onderzoeken op de direct aanliggende woningen zijn opgenomen. In een eerder onderzoek van de provincie was dit wel opgenomen. Het bestemmingsplan is derhalve niet volledig, de besluitvorming is onzorgvuldig gebeurd en het plan had niet vastgesteld mogen worden.</p> <p>Uit het ter inzage gelegde onderzoek bij het bestemmingsplan blijkt niet welke isolerende maatregelen genomen dienen te worden met betrekking tot het object van reclamant. In de bedrijfsgebouwen wordt door reclamant veel van zijn tijd doorgebracht. Ook hier dient rekening mee gehouden te worden, maar dit blijkt nergens uit. Om geluidoverlast tegen te gaan dienen ook hier beschermende maatregelen genomen te worden.</p> <p>Aanleg singel</p> <p>Reclamant verzoekt de singel (bestemming BO) aan de oostzijde van de woning te schrappen. Door de aanleg raakt reclamant zijn uitzicht vanuit de woonkamer/woning kwijt en vermindert het woongenot.</p> <p>Overige:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De waarde van het onroerend goed zal dalen als gevolg van de verkeersoverlast, verminderd uitzicht, aantasting privacy en geluid-, stank en/of trillingshinder. Het gehele woongenot zal dalen als gevolg van de aanleg van de rondweg;</li> <li>- Bij realisatie van de aanleg van de rondweg treedt er ten opzicht van de woning, waar zowel gewoond als gewerkt wordt, naast de genoemde geluidbelasting, deposite van</li> </ul>	<p>Het door reclamant genoemde onderzoek van de provincie met betrekking tot het geluid en de luchtkwaliteit heeft van 23 maart 2007 tot en met 4 mei 2007 ter inzage gelegen in het kader van het verzoek hogere grenswaarden in verband met de aanleg van de N348. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingebracht tegen de voornemens. Zodra de provincie de hogere grenswaarde heeft verleend wordt dit rapport als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan Wesepe.</p> <p>Zodra de provincie de hogere grenswaarde heeft verleend, dienen de akoestische voorzieningen aan de woning te worden bepaald. Dit onderzoek dient te worden geïnitieerd door de provincie</p> <p>De wens van reclamant is in het plan aangepast.</p> <p>Wij zijn van mening dat met de maatregelen die worden genomen er geen waardevermindering van de onroerende zaak zal plaatsvinden. Echter als het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen claims voor planschade worden ingediend.</p> <p>Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat binnen het bestemmingsplan Wesepe op geen enkele plaats de waarden worden overschreden.</p> <p>Het bestemmingsplan Wesepe is zeer</p>	<p>Ja</p> <p>Neen</p> <p>Ja</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

	<p>zware metalen en schadelijke gassen die de gezondheid van reclamant, zijn gezinsleden en het vee zal kunnen schaden.</p> <p>Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet volledig is, de besluitvorming onzorgvuldig gebeurt en het plan niet vastgesteld had mogen worden. Voorts dient de agrarische bestemming met agrarisch bouwblok in het nieuwe plan opgenomen te worden overeenkomstig het vigerende plan.</p>	<p>zorgvuldig en in nauw overleg met alle partijen binnen het gebied tot stand gebracht. Reclamant gaat er ten onrechte van uit dat het bestemmingsplan al is vastgesteld. Dit is niet juist. De vaststelling van het plan door de raad zal op 2 juli 2007 plaatsvinden.</p>	
1.4.	<p><b>De heer/mevrouw A.J. v.d. Worp</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat hij beschikt over een aantal schuren, waarvan er één in het recente verleden is gebouwd ter vervanging van een gesloopte schuur aan de noordzijde van zijn perceel.</p> <p>Daarnaast staan er nog een aantal oude, vervallen schuren. Reclamant wil deze graag vernieuwen. Dit is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, omdat het niet meer gaat om agrarisch gebruik van de nieuwe schuur. Bovendien past het plan niet in het ontwerp bestemmingsplan Wesepe, waarin aan het perceel een woonbestemming is gegeven. Binnen deze bestemming mag slecht 70 vierkante meter aan gebouwen worden gerealiseerd. De aanvraag voor de vergunning van een nieuwe schuur zal niet worden verleend.</p> <p>Reclamant geeft aan dat een deel van zijn perceel door de gemeente is bestemd tot bedrijfsterrein. Hij is van mening dat zijn belangen niet goed zijn geïnventariseerd. Op dit deel staat een tweede schuur die benodigd is voor hovenierswerk, machines en gereedschappen, die overdekt moeten staan.</p> <p>Reclamant vraagt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat op zijn perceel gebouwen mogen worden geplaatst tot een totaaloppervlak van 318 vierkante meter.</p>	<p>In het bestemmingsplan is opgenomen dat op dit perceel maximaal 320 vierkante meter aan gebouwen mag worden geplaatst. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het "hoveniers" gebruik.</p>	Ja
1.5.	<p><b>De heer/mevrouw R. Schreur/L. Boerka</b></p> <p>Reclamanten zijn geschrokken en ontevreden over de veranderingen die hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan. Reclamanten hebben diverse mogelijkheden aangegeven om het industrieterrein te verplaatsen naar de</p>	<p>Zoals ook bij de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven is het bestemmingsplan gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W, die op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe is vastgesteld. Op basis van deze</p>	Ja

	<p>westzijde van de rotonde bij de Boxbergerweg. Dit is niet overgenomen. Daarentegen is het industrieterrein juist uitgebreid.</p> <p>De gemeente heeft in het ontwerp bestemmingsplan slechts de aangedragen groenstrook langs het perceel geplaatst en de ontsluiting van het industrieterrein verplaatst naar de Boxbergerweg. Deze ontsluiting is nu direct achter ons perceel geplaatst. Reclamant geeft aan dat deze verplaatst moet worden naar het midden van het industrieterrein (op perceelnummer 3303). Op deze wijze wordt onnodige overlast voorkomen. Dit was ook akkoord bevonden door de gemeente.</p> <p>Reclamant gaat er van uit dat de eigen weg van mevrouw Markvoort een doodlopende weg wordt en geen ontsluiting zal vormen voor het industrieterrein op perceel 3303.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de zoneringsgrens in het bestemmingsplan is aangepast in verband met de wettelijke vereisten. De vereiste afstand bij categorie B bedraagt 30 meter van de bebouwing. De geplande afstand tot het huis van reclamant bedraagt slechts 10 meter. Dit is nog steeds niet in overeenstemming met de wettelijke vereiste afstand van 30 meter.</p> <p>Reclamant vindt het absurd dat perceel 3828 als industrieterrein wordt gebruikt. De kavel is slechts een halve hectare groot, waardoor de mogelijkheden zeer beperkt zijn. Dit terrein veroorzaakt wel veel overlast. Verzocht wordt dit terrein te verplaatsen naar de westzijde van de rondweg.</p> <p>Reclamant vraagt zich af in hoeverre inspraakreacties serieus worden genoemd gezien de ontwikkeling van de plannen op het Sturko Meat terrein. Deze gedachte wordt tevens gevoed door de handelwijze van de gemeente met het industrieterrein op het perceel 3828. Hierdoor wordt het uitzicht van reclamant en de familie Schotman volledig ontnomen. De gemeente houdt op geen enkele wijze rekening met de bestaande bewoners.</p>	<p>zienswijze hebben wij het plan op dit punt aangepast. Deze aanpassing sluit aan bij de wensen van de reclamant.</p> <p>De definitieve plek van de ontsluiting zal bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein worden bepaald.</p> <p>Deze weg zal naast de ontsluiting van de aanliggende panden de noodontsluiting zijn van het bedrijventerrein. Daartoe zal de weg bij het bedrijventerrein worden afgesloten met een paaltje.</p> <p>Gezien de hiervoor aangegeven aanpassing van het plan is dit niet meer aan de orde.</p> <p>De bestemming van perceel 3828 is aangepast.</p> <p>Uit de hiervoor aangegeven aanpassing blijkt dat inspraakreacties en zienswijzen serieus worden genomen.</p> <p>Zie hiervoor.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>NVT</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------



	<p>In de reactienota geeft de gemeente als argument aan voor het niet verplaatsen van het geplande industrieterrein dat de plaatsen al in de Integrale Gebiedsvisie Wesepe zijn bepaald. Deze visie laat echter een locatie zien aan de noordkant van de Boxbergerweg en dit sluit aan bij het standpunt van reclamant.</p> <p>Als de visie leidend is dan moet de industrie naar de andere zijde van de Boxbergerweg worden verplaatst.</p> <p>De plaatsing van de industriebestemming op perceel 3828 is onaanvaardbaar en in strijd met de integrale gebiedsvisie. Reclamant vraagt de betreffende bestemming te verplaatsen.</p>	<p>Zie hiervoor.</p>	<p>Ja</p>
<p>1.6.</p>	<p><b>De heer/mevrouw G. den Hertog</b></p> <p>Reclamant is van mening dat zijn inspraak reactie verkeerd is samengevat. Het gaat niet om het verkeer tussen de rotondes, maar juist net voor, op en net na de rotondes.</p> <p>Reclamant geeft aan dat volgens de provincie de geluidoverlast op sommige plaatsen de kritische grens nadert en zal, nog steeds volgens de provincie, bij toenemende intensiteit, zeker overschreden worden. Reclamant geeft aan dat de gemeente dit ontkent.</p> <p>Reclamant geeft aan dat zijn vraag over de compenserende maatregelen voor de ecologische schade niet wordt beantwoord, noch of daar een zekere wasdom in het geding is. Ook de vraag omtrent Flora en Faunawet en de Europese Habitat richtlijn wordt niet beantwoord.</p>	<p>Zowel op de gedeelten tussen de rotondes als in de aanloop naar de rotondes zal de middenstreep uit een doorgetrokken streep bestaan, waar het verboden is in te halen.</p> <p>Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidnorm niet wordt overschreden. Daarbij is rekening gehouden met de verkeersintensiteiten in het jaar 2020. Er is op een aantal plekken wel een hogere grenswaarde benodigd. Het proces voor het vaststellen van de hogere grenswaarden is inmiddels gestart.</p> <p>De oude habitatrichtlijngebieden zijn tegenwoordig opgenomen in de huidige Natuurbeschermingswet 1998. In de voorstudie van de planontwikkeling rondom Wesepe is ernaar gekeken of de ontwikkelingen gevolgen hebben op deze beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). Deze liggen zodanig ver van de planlocatie dat de aanleg van de rondweg en de overige ontwikkelingen geen invloed hebben op de soorten die in de natuurgebieden voorkomen. De Flora- en Faunawet beschermt algemeen de soorten die in heel Nederland voorkomen. Uit het ecologisch onderzoek blijkt waar maatregelen nodig zijn om beschermde diersoorten te ontzien tijdens de aanleg van de weg. Daarnaast worden enkele faunavoorzieningen aangelegd om de uitwisseling van dieren onder de rondweg door</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p> <p>Neen</p>

		<p>mogelijk te maken. Hierdoor wordt dus de versnippering van de rondweg zo goed mogelijk gecompenseerd. De landschappelijke en natuurlijke aantasting wordt verder gecompenseerd door het natuurlijk inrichten van diverse terreinen rondom de rondweg en het aanbrengen van nieuwe beplantingen in het gebied. Dit wordt momenteel nog nader uitgewerkt.</p>	
1.7.	<p><b>Familie Tijhaar</b></p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Wesepe van april 2007. Het bezwaar van reclamant richt zich met name tegen de aangegeven hoogte van de geluidwal langs de N348 Reclamant is van mening dat deze geluidwal een continue hoogte van 3 meter moet hebben, zodat de cumulatie van geluidoverlast van zowel de nieuwe N348 en het nieuw aan te leggen industrieterrein zoveel mogelijk te beperken. Reclamant kan zich slechts verenigen met een toezegging dat de wal over de volle lengte een hoogte heeft van 3 meter.</p>	<p>In het bestemmingsplan is de wens van reclamant verwerkt. De uiteinden van geluidswal lopen geleidelijk af in hoogte en hebben daardoor een flauw talud. Hierdoor loopt de wal beter over in het omliggende essenlandschap en krijgt niet het formele karakter van een geluidswal. De precieze maatvoering van de waluiteinden moet nog verder worden bepaald. Het tussenstuk zal over zijn gehele lengte 3m hoog zijn. De taluds van de wal zijn verschillend van vormgeving. De oostkant langs de rondweg krijgt een stijl talud, de westkant een flauw talud.</p>	Ja
1.8.	<p><b>v.d. Sijs &amp; Mook Makelaardij, namens E. Vossebelt-Leunk</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat op basis van het ontwerp bestemmingsplan aanzienlijke overlast wordt geleden. Dit wordt veroorzaakt door de nieuw aan te leggen provinciale weg en de realisatie van een nieuw bedrijventerrein op korte afstand van de woning. Daardoor ontstaan de volgende schadeposten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het vrije uitzicht over de landerijen wordt sterk beperkt door de realisatie van de provinciale weg met bedrijventerrein, waardoor waardevermindering ontstaat;</li> <li>- het gevoel van vrijheid in het buitengebied zal verminderen, waardoor het woongenot sterk wordt aangetast;</li> <li>- door de realisatie van de nieuwe weg ontstaat omrijnschade;</li> <li>- de aanleg van de turbo rotondes veroorzaakt gevaarlijke verkeerssituaties voor overstekende fietsers en voetgangers;</li> <li>- het rustige wonen in het</li> </ul>	<p>Het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. In de IGV-W zijn voor een aantal bestemmingen zoeklocaties aangegeven. Bij de opstelling van de visie zijn de bevolking, ondernemers en andere partijen zeer nauw betrokken. Daarnaast zijn er diverse informatieavonden gehouden waar een ieder is geïnformeerd en de gelegenheid heeft gekregen standpunten kenbaar te maken. Deze avonden in Wesepe zijn door alle partijen druk bezocht. Het ontwerpplan wordt op de door reclamant genoemde punten niet aangepast.</p>	Neen

	<p>buitengebied wordt sterk verminderd door uitlaatgassen, geluid- en lichtoverlast van de nieuwe provinciale weg met het toekomstige bedrijventerrein die op zeer korte afstand van de woning komen te liggen.</p> <p>Reclamant wijst op vorenstaande gronden het ontwerp bestemmingsplan af en verzoekt de belangen in de besluitvorming mee te nemen.</p>		
1.9.	<p><b>v.d. Sijs &amp; Mook Makelaardij, namens Koen Beheer BV c.s.</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat op basis van het ontwerp bestemmingsplan aanzienlijke schade wordt geleden. Dit wordt veroorzaakt door de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuw aan te leggen provinciale weg zal het huidige boomkwekerbedrijf geheel doorsnijden, zodat er twee afzonderlijke locaties ontstaan met als gevolg omrijshade;</li> <li>- door de realisatie van de nieuwe weg wordt boomkwekerijgrond aan het bedrijf onttrokken waardoor er inkomensschade ontstaat en kostbare boomkwekerijgewassen verloren gaan;</li> <li>- De turbo rotondes veroorzaken een gevaarlijke verkeerssituatie voor overstekende landbouwvoertuigen, fietsers en voetgangers;</li> <li>- Door de aanleg van de provinciale weg wordt een verdere uitbreiding van het boomkwekerijbedrijf beperkt, omdat geschikte landbouwgrond aan het gebied wordt onttrokken en in de directe nabijheid er geen geschikte vervangende gronden beschikbaar zijn;</li> <li>- Uitvoering van de plannen geeft snijschade aan de landbouwgrond door incurante vorm en een verminderde maatvoering;</li> <li>- Door realisatie van een nieuw bedrijventerrein wordt nog meer grond aan het bedrijf onttrokken;</li> <li>- Het rustige wonen in het buitengebied wordt sterk verminderd door uitlaatgassen, geluid- en lichtoverlast van de</li> </ul>	<p>Het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. In de IGV-W zijn voor een aantal bestemmingen zoeklocaties aangegeven. Bij de opstelling van de visie zijn de bevolking, ondernemers en andere partijen zeer nauw betrokken. Daarnaast zijn er diverse informatieavonden gehouden waar een ieder is geïnformeerd en de gelegenheid heeft gekregen standpunten kenbaar te maken. Deze avonden in Wesepe zijn door alle partijen druk bezocht. Het ontwerpplan wordt op de door reclamant genoemde punten niet aangepast. De gevolgen van de plannen voor de reclamant worden in samenspraak met de provincie en de gemeente verkend. Er wordt gezocht naar een voor partijen passende oplossing. In dat kader wordt ook de schadeloosstelling bepaald.</p>	Neen

	<p>nieuwe provinciale weg met het toekomstige bedrijventerrein die op zeer korte afstand van de bedrijfswoning met boomkwekerij komen te liggen. Reclamant wijst op vorenstaande gronden het ontwerp bestemmingsplan af en verzoekt de belangen in de besluitvorming mee te nemen.</p>		
1.10	<p><b>Familie Koot</b></p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Wesepe van april 2007. Het bezwaar van reclamant richt zich met name tegen de aangegeven hoogte van de geluidwal langs de N348 en het feit dat onvoldoende is beschreven dat de wal een glooiend landschappelijk element is, aansluitend op de glooiingen van de zuidelijk gelegen enk. Reclamant is van mening dat deze geluidwal een continue hoogte van 3 meter moet hebben. In de plantoelichting en de voorschriften geven met name aan wat er niet mag komen. Er wordt geen woord gesproken over de geluidwerende werking en de landschappelijke invulling.</p>	<p>In het bestemmingsplan is de wens van reclamant verwerkt. De uiteinden van geluidswal lopen geleidelijk af in hoogte en hebben daardoor een flauw talud. Hierdoor loopt de wal beter over in het omliggende essenlandschap en krijgt niet het formele karakter van een geluidswal. De precieze maatvoering van de waluiteinden moet nog verder worden bepaald. Het tussenstuk zal over zijn gehele lengte 3m hoog zijn. De taluds van de wal zijn verschillend van vormgeving. De oostkant langs de rondweg krijgt een stijl talud, de westkant een flauw talud.</p>	Ja
1.11	<p><b>De heer/mevrouw Schotman</b></p> <p>Reclamanten zijn geschrokken en ontevreden over de veranderingen die hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan. Reclamanten hebben diverse mogelijkheden aangegeven om het industrieterrein te verplaatsen naar de westzijde van de rotonde bij de Boxbergerweg. Dit is niet overgenomen. Daarentegen is het industrieterrein juist uitgebreid.</p> <p>De gemeente heeft in het ontwerp bestemmingsplan slechts de aangedragen groenstrook langs het perceel geplaatst en de ontsluiting van het industrieterrein verplaatst naar de Boxbergerweg. Deze ontsluiting is nu direct achter ons perceel geplaatst. Reclamant geeft aan dat deze verplaatst moet worden naar het midden van het industrieterrein (op perceelnummer 3303). Op deze wijze wordt onnodige overlast voorkomen. Dit was ook akkoord bevonden door de gemeente.</p> <p>Reclamant gaat er van uit dat de eigen weg van mevrouw Markvoort een</p>	<p>Zoals ook bij de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven is het bestemmingsplan gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W, die op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe is vastgesteld. Op basis van deze zienswijze hebben wij het plan op dit punt aangepast. Deze aanpassing sluit aan bij de wensen van de reclamant.</p> <p>De definitieve plek van de ontsluiting zal bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein worden bepaald.</p> <p>Deze weg zal naast de ontsluiting van de aanliggende panden de</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>

	<p>doodlopende weg wordt en geen ontsluiting zal vormen voor het industrieterrein op perceel 3303.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de zoneringsgrens in het bestemmingsplan is aangepast in verband met de wettelijke vereisten. De vereiste afstand bij categorie B bedraagt 30 meter van de bebouwing. De geplande afstand tot het huis van reclamant bedraagt slechts 10 meter. Dit is nog steeds niet in overeenstemming met de wettelijke vereiste afstand van 30 meter.</p> <p>Reclamant vindt het absurd dat perceel 3828 als industrieterrein wordt gebruikt. De kavel is slechts een halve hectare groot, waardoor de mogelijkheden zeer beperkt zijn. Dit terrein veroorzaakt wel veel overlast. Verzocht wordt dit terrein te verplaatsen naar de westzijde van de rondweg.</p> <p>Reclamant vraagt zich af in hoeverre inspraakreacties serieus worden genoemd gezien de ontwikkeling van de plannen op het Sturko Meat terrein. Deze gedachte wordt tevens gevoed door de handelwijze van de gemeente met het industrieterrein op het perceel 3828. Hierdoor wordt het uitzicht van reclamant en de heer Schreur volledig ontnomen. De gemeente houdt op geen enkele wijze rekening met de bestaande bewoners.</p> <p>In de reactienota geeft de gemeente als argument aan voor het niet verplaatsen van het geplande industrieterrein dat de plaatsen al in de Integrale Gebiedsvisie Wesepe zijn bepaald. Deze visie laat echter een locatie zien aan de noordkant van de Boxbergerweg en dit sluit aan bij het standpunt van reclamant.</p> <p>Als de visie leidend is dan moet de industrie naar de andere zijde van de Boxbergerweg worden verplaatst.</p> <p>De plaatsing van de industriebestemming op perceel 3828 is onaanvaardbaar en in strijd met de integrale gebiedsvisie. Reclamant vraagt de betreffende bestemming te verplaatsen.</p>	<p>noodontsluiting zijn van het bedrijventerrein. Daartoe zal de weg bij het bedrijventerrein worden afgesloten met een paaltje.</p> <p>Gezien de hiervoor aangegeven aanpassing van het plan is dit niet meer aan de orde.</p> <p>De bestemming van perceel 3828 is aangepast.</p> <p>Uit de hiervoor aangegeven aanpassing blijkt dat inspraakreacties en zienswijzen serieus worden genomen.</p> <p>Zie hiervoor.</p> <p>Zie hiervoor.</p>	<p>NVT</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>
1.12	<p><b>Familie Den Duijf</b></p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen het</p>	<p>In het bestemmingsplan is de wens</p>	<p>Ja</p>

	<p>ontwerp bestemmingsplan Wesepe van april 2007.</p> <p>Het bezwaar van reclamant richt zich op het feit dat de geluidwal te vaag is beschreven en met name tegen de aangegeven hoogte van de geluidwal langs de N348</p> <p>Reclamant is van mening dat deze geluidwal een continue hoogte van 3 meter moet hebben, zodat de overlast van de gemeentelijke planne zoveel mogelijk worden beperkt.</p> <p>Reclamant vraagt dringend in het bestemmingsplan op te nemen dat de glooiing een ononderbroken rug heeft van 3 meter hoog.</p>	<p>van reclamant verwerkt. De uiteinden van geluidswal lopen geleidelijk af in hoogte en hebben daardoor een flauw talud. Hierdoor loopt de wal beter over in het omliggende essenlandschap en krijgt niet het formele karakter van een geluidswal. De precieze maatvoering van de waluiteinden moet nog verder worden bepaald. Het tussenstuk zal over zijn gehele lengte 3m hoog zijn. De taluds van de wal zijn verschillend van vormgeving. De oostkant langs de rondweg krijgt een stijl talud, de westkant een flauw talud.</p>	
1.13	<p><b>De heer G.J. Dieperink</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat het bouwblok op de bestemmingsplankaart niet overeenstemt met de werkelijke grootte van het bestaande gebouw. Reclamant verzoekt dit aan te passen en daarbij het bouwvlak met 5 meter uit te breiden aan zowel de noord als de westzijde.</p> <p>Reclamant verzoekt daarnaast ruimte voor het realiseren van een bijgebouw (garage).</p>	<p>In het bestemmingsplan is het bouwblok aangepast.</p> <p>In het bestemmingsplan is de wens van reclamant verwerkt.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p>
1.14	<p><b>De heer/mevrouw Van Duuren</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat het toekomstige fietspad dwars over haar perceel gaat lopen. Daardoor blijft er vrijwel geen ruimte meer over. Deze ruimte heeft reclamant hard nodig voor het voer van het kleinvee (hooi). Reclamant wil graag in overleg met de gemeente en/of provincie om te bekijken of een grondruil mogelijk is.</p>	<p>Het tracé van het fietspad is zodanig aangepast dat tegemoet wordt gekomen aan de wens van de reclamant.</p>	<p>Ja</p>
1.15	<p><b>Agrarische Makelaardij, namens familie A. Wonink</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat in het perceel cultuurgrond gelegen tussen het nieuw geplande tracé van de N348 en de woning van reclamant aan de Mengerweg 2 een fietspad is gepland. Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel cultuurgrond aanzienlijk beperkt. Reclamant heeft bij het voorontwerp bestemmingsplan gevraagd een ander tracé te kiezen voor dit fietspad. Deze vraag wordt nu herhaald.</p>	<p>Zoals ook al bij het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven is het tracé van het fietspad gebaseerd op de Integrale GebiedsVisie Wesepe (IGV-W). De IGV-W is op 12 april 2006 door de gemeenteraad Olst-Wijhe vastgesteld. In de IGV-W is de fietsverbinding over de oude spoordijk een belangrijke verbinding tussen de kern van Wesepe en het sportpark bij de Boxbergerweg. In het bestemmingsplan zijn de opties voor het fietspad aangegeven.</p>	<p>Ja</p>
1.16	<p><b>Agrarische Makelaardij, namens mevrouw E. Klein Lankhorst</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat door de aanleg van de rondweg en de situering van de</p>	<p>Met de op 13 april 2005 vastgestelde herziening PVVP is het tracé van de</p>	<p>NVT</p>

	<p>zuidelijke rotonde er veel overlast zal ontstaan van het verkeer dat dicht langs haar woning komt te rijden. De overlast zal bestaan uit geluid-, trillingen-, licht- en stankoverlast. Hierdoor zal het woongenot ernstig worden aangetast.</p> <p>Het perceel cultuurgrond zal over de volle lengte worden doorsneden door het tracé.</p> <p>Het vrije uitzicht over de landerijen wordt sterk beperkt door het verkeer. Dit wordt nog versterkt als de rotonde hoger komt te liggen dan het huidige maaiveld.</p> <p>Door de verkleining van het perceel worden de gebruiksmogelijkheden beperkt om het anderszins te exploiteren.</p> <p>De hoofdontsluiting van het ten zuiden van de Boxbergerweg te ontwikkelen bedrijventerrein komt dicht bij de woning te liggen waardoor het woongenot nog verder wordt aangetast.</p> <p>Door voornoemde punten vindt er een aanzienlijke waardevermindering van de onroerende zaak plaats.</p>	<p>N348 bepaald. De provincie voert overleg over de verwerving en de schadeloosstelling in het kader van de aanleg van de N348.</p> <p>De ontsluiting van het betreffende bedrijventerrein vindt juist plaats vanaf de Boxbergerweg om de overlast tot een minimum te beperken. De definitieve plek van de ontsluiting zal bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein worden bepaald.</p> <p>Wij zijn van mening dat met de schadeloosstelling van de provincie de waardevermindering van de onroerende zaak wordt afgedekt. Echter als het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen claims voor planschade worden ingediend.</p>	<p>Neen</p> <p>Neen</p>
1.17	<p><b>Familie Ogink</b></p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Wesepe van april 2007.</p> <p>Het bezwaar van reclamant richt zich met name tegen de aangegeven hoogte van de geluidwal langs de N348</p> <p>Reclamant is van mening dat deze geluidwal een continue hoogte van 3 meter moet hebben, zodat de cumulatie van geluidoverlast van zowel de nieuwe N348 en het nieuw aan te leggen industrieterrein zoveel mogelijk te beperken.</p> <p>Reclamant dringt er op aan dat de wal over de volle lengte een hoogte heeft van 3 meter.</p>	<p>In het bestemmingsplan is de wens van reclamant verwerkt. De uiteinden van geluidswal lopen geleidelijk af in hoogte en hebben daardoor een flauw talud. Hierdoor loopt de wal beter over in het omliggende essenlandschap en krijgt niet het formele karakter van een geluidswal. De precieze maatvoering van de waluiteinden moet nog verder worden bepaald. Het tussenstuk zal over zijn gehele lengte 3m hoog zijn. De taluds van de wal zijn verschillend van vormgeving. De oostkant langs de rondweg krijgt een stijl talud, de westkant een flauw talud.</p>	<p>Ja</p>

<b>Zienswijzen, die buiten de termijn zijn binnengekomen en derhalve niet-ontvankelijk</b>			
1.18	<p><b>De heer/mevrouw J.M. Markvoort</b></p> <p>Reclamant constateert dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woning met de bijbehorende bedrijfsgebouwen, erf en bijbehorend land een andere planologische bestemming krijgt;</li> <li>- De woning met de bijbehorende bedrijfsgebouwen, erf en bijbehorend worden bestemd als bedrijfsterrein. Een aanzienlijk deel wordt opgeofferd voor het tracé voor de omlegging van de N348;</li> <li>- De grondverwerving is reeds opgestart. Hierdoor resteert een oppervlakte bedrijfsterrein binnen de rondweg, welke in de visie van de provincie Overijssel vooralsnog moet worden bewoond;</li> <li>- Vanwege de plannen ontstaat een benarde positie m.b.t. het wonen: <ul style="list-style-type: none"> <li>. De aanleg van de rondweg binnen één jaar;</li> <li>. De percelen worden over de volle lengte door het tracé van de omlegging doorsneden;</li> <li>. De woning komt te liggen op zeer korte afstand van het tracé en de rotonde;</li> <li>. Daardoor moeten er veel voorzieningen aan de woning worden getroffen;</li> <li>. Het eigendom aan beide zijden van de om te leggen N348 komt te liggen;</li> <li>. De woning op korte termijn ook moet wijken.</li> </ul> </li> </ul> <p>Hierdoor ontstaat gezien de leeftijd van reclamant een onwenselijke situatie, omdat de ingrepen niet in verhouding staan tot de ingrepen in de persoonlijke situatie van reclamant.</p> <p>Het is onjuist dat de grondverwerving door de provincie zal plaatsvinden. De adviseur van reclamant geeft aan dat de verwerving door de gemeente zal plaatsvinden.</p> <p>Zolang er geen totaal oplossing is blijft er een onwenselijke situatie bestaan.</p>	<p>De heer/mevrouw Markvoort heeft, gedateerd op 1 juni 2007, een zienswijze ingediend. Dit is een dag na de sluitingstermijn van de terinzage legging. De zienswijze is niet ontvankelijk.</p> <p>Voor de goede orde hebben wij de zienswijze wel opgenomen.</p>	NVT
1.19	<p><b>Bedrijvenvereniging Wesepe (BVW)</b></p> <p>Reclamant is mordicus tegen elke bebouwing rond de noordelijke</p>	<p>De Bedrijvenvereniging Wesepe heeft, gedateerd op 1 juni 2007, een</p>	NVT



	<p>rotonde. Deze bebouwing slaat een wig tussen de kern en het lint, terwijl deze twee woongebieden juist naar elkaar moeten worden gebracht. Zij is ook van mening dat het dorp niet aan twee zijden moet worden begrensd door industrieterreinen.</p> <p>Waarom is er in de optiek van de gemeente op de twee locaties nieuwe industriegebieden nodig met een grootte van 5 hectare. Dit strookt niet met het standpunt van de provincie die vindt dat volstaan, moet worden met industriegebieden voor de eigen ondernemers van Wesepe. Een onderzoek van de Kamer van Koophandel geeft aan dat kan worden volstaan met 1 tot 1,5 hectare voor de ondernemers van Wesepe.</p> <p>De gemeente geeft aan dat vereist is dat de ruimte van Sturko-Meat elders binnen Wesepe moet worden gecompenseerd. Dit is in tegenspraak met de informatie die reclamant van de provincie heeft gekregen. Het lijkt er op dat het beleid van de gemeente totaal verschilt van het beleid van de provincie.</p> <p>In het beeldkwaliteitplan worden bij de noordelijke rotonde de zichtlijnen rond Wesepe geaccentueerd. Dit strookt niet met de gesuggereerde bebouwing bij de noordelijke rotonde. Waarom wordt voorbij gegaan aan de directieven van het beeldkwaliteitplan.</p> <p>Het beeldkwaliteitplan geeft aan dat er uitsluitend sprake kan zijn van een kleinschalige en fijnkorrelige bebouwing. Dit strookt niet met de aangegeven hoogte van 20 meter. Is dit een misverstand.</p> <p>De gemeente stelt dat de vestiging van bedrijven op het bedrijfsterrein niet per definitie is voorbehouden aan de lokale ondernemers van Wesepe, maar dat een algemeen toelatingsbeleid aan de orde zal zijn. Dit is in tegenspraak met de visie van de provincie. Voor de plaatselijke detailhandel kan dit een ongewenste concurrentie tot gevolg hebben. Is er een haalbaarheidsonderzoek, waarop deze situatie is gebaseerd.</p> <p>Reclamant is van mening dat alleen bij de zuidelijke rotonde een industriegebied moet worden aangelegd.</p>	<p>zienswijze ingediend. Dit is een dag na de sluitingstermijn van de terinzage legging. De zienswijze is niet ontvankelijk.</p> <p>Voor de goede orde hebben wij de zienswijze wel opgenomen.</p>	
1.20	<p><b>Carrosseriebouw Jansen</b></p> <p>Reclamant merkt de volgende zaken</p>	<p>Carrosseriebouw Jansen heeft,</p>	<p>NVT</p>

	<p>op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De keulus aan het einde van de Weth. M. Van Doorninckweg is niet aangepast zoals toegezegd in de reactienota op het voorontwerp bestemmingsplan;</li> <li>- Reclamant wil een officiële schriftelijke bevestiging van de gemeente dat de locatie van carrosseriebouw Jansen wordt aangemerkt als categorie III bedrijfsterrein. Zodat het huidige gebruik kan worden doorgezet.. Dit geldt ook bij eventuele verkoop van het bedrijf:</li> <li>- Bij carrosseriebouw Jansen zijn noodzakelijkerwijs een tweetal bedrijfswoningen gelegen. Voor één van de twee woningen vervalt de woonbestemming. Reclamant geeft aan dat tot op heden geen enkele aktie is ondernomen in zijn richting om tot een voor partijen bevredigende oplossing te komen voor de vervanging van deze woning. Reclamant verzoekt nu per ommegaande het overleg over deze vervanging op te starten. De nieuwe woning moet er staan voor de oude vervalt;</li> <li>- Reclamant wil een officiële bevestiging dat de door hem geconstateerde afwijkingen in de begrenzing van de bestemmingen t.o.v. het voorontwerp inmiddels door de gemeente kadastraal zijn getoetst;</li> <li>- Reclamant vindt dat de bestemmingen rond de woning met kavel 4300 wordt aangepast volgens de bijlage;</li> <li>- Reclamant verzoekt tevens om het rechterdeel van perceel 4301 te bestemmen als tuingrond;</li> <li>- Reclamant wil geïnformeerd worden over de correctie op nok- en goothoogten;</li> <li>- Reclamant wil ten westen van de bedrijfsgebouwen een doorlopende groenstrook i.p.v. bos;</li> <li>- De planning van de voortgang wordt ervaren als zeer zorgelijk, temeer omdat er tot op heden nog geen zicht is op een oplossing voor het bedrijf</li> </ul>	<p>gedateerd op 1 juni 2007, een zienswijze ingediend. Dit is een dag na de sluitingstermijn van de ter inzage legging. De zienswijze is niet ontvankelijk. Voor de goede orde hebben wij de zienswijze wel opgenomen.</p>	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>en de woningen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclamant maakt zich zorgen over de riolering onder de nieuwe rondweg;</li> <li>- Reclamant is bezorgd over de geluidontwikkeling van de nieuwe rondweg. Dit is voor reclamant onduidelijk en vraagt in dit kader uitleg;</li> <li>- Reclamant wil geïnformeerd worden over trillingsonderzoeken in relatie tot de bestaande bedrijfsbebouwing;</li> <li>- Reclamant insisteert op het afgeven van veiligheidsgaranties welke hebben te maken met een forse toename van de verkeersintensiteit naast een bedrijfsvoering waar met diverse gevaarlijke stoffen wordt gewerkt;</li> <li>- Reclamant wil duidelijkheid over de bestaande woning waar de woonbestemming wordt onttrokken. Er moet duidelijkheid komen over de schadeloosstelling. Reclamant vraagt de gemeente dit uiteindelijk, bij het uitblijven van overeenstemming voor te leggen aan de onteigeningsrechter. Reclamant gaat er van uit dat op termijn vergunning wordt verleend voor vervangende bouw van een bedrijfskantoor met showroom;</li> <li>- Reclamant geeft aan dat op het terrein een gasopslagtank van 1.000 liter aanwezig is. Hoe verhoudt dit zich tot de nieuwe weg;</li> <li>- Reclamant vraagt i.v.m veiligheid aan de westzijde van zijn bedrijf de plaatsing van een hek. Vraag is ook voor wiens rekening deze voorziening moet worden aangebracht;</li> <li>- Reclamant vraagt of de luchtkwaliteit is onderzocht op de uitstoot van fijnstof;</li> <li>- Reclamant geeft aan dat het geprojecteerde industrieterrein bij de noordelijke rotonde niet in overeenstemming is met de Integrale Gebiedsvisie Wesepe van maart 2006.</li> </ul>		
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

**Tweede deel: vooroverleg artikel 10 BRO.**

<b>Nr.</b>	<b>Naam</b>	<b>Adres</b>	<b>Postcode</b>	<b>Plaats</b>	<b>Archiefnr.</b>
2.1.	Provincie Overijssel	Postbus 10078	8000 GB	ZWOLLE	
2.2.	Inspectie VROM	Postbus 136	6800 AC	ARNHEM	07.001311
2.3.	Rijksdienst Archeologie				
2.4.	Ministerie van Economische Zaken				
2.5.	Waterschap Groot Salland	Postbus 60	8000 AB	Zwolle	
2.6.	Natuur en Milieu Overijssel				
2.7.	Het Oversticht	Postbus 531	8000 AM	ZWOLLE	07.001203
2.8.	Ministerie LNV	email			
2.9.	Kamer van Koophandel				
2.10.	Regionale en lokale Brandweer	Postbus 16	8120 AA	OLST	

Reacties vooroverleg artikel 10 BRO		
Nr.	Vooroverleg reactie	Reactie gemeente
1.	<p><b>Provincie Overijssel</b></p> <p><b>1. Planbeschrijving</b>  Het bestemmingsplan heeft betrekking op een omvangrijk gebied, dat het bebouwde deel van de kleine kern Wesepe gebied omvat, evenals het nieuwe trace N348 (Raalte-Deventer) van de provinciale wegen het aangrenzende agrarische gebied. In het plan is de bestaande bebouwing van de twee delen van Wesepe opgenomen, namelijk het lintdorp langs de provinciale weg en het op enige afstand van de provinciale weg gelegen kerkdorp. De huidige bebouwing is met passende bestemmingen vastgelegd. Het plan maakt verder de realisering mogelijk van een omleiding van de provinciale weg N348 ten westen van Wesepe. Tevens wordt de mogelijkheid gecreëerd voor uitbreiding van de woonbebouwing op verschillende locaties direct grenzend aan de bestaande bebouwing. Ook voorziet het plan in de realisering van nieuwe bedrijventerreinen bij de nieuwe aansluitingen op de omgelegde provinciale.</p> <p><b>2. Planbeoordeling</b>  <b>a. Algemeen</b>  Met dit bestemmingsplan komt voor een omvangrijk gebied een nieuwe bestemmingsregeling tot stand. Dit bestemmingsplan vervangt het in 1997 vastgestelde bestemmingplan "Wesepe" en de sindsdien vastgestelde herzieningen, alsmede delen van het nu nog geldende bestemmingsplan "Buitengebied" dat in 1989 werd vastgesteld. Dit plan past in het tussen provincie en gemeenten gesloten en mede door u ondertekende convenant "Ruimte op Orde", dat er op is gericht om te komen tot actuele, digitaal uitwisselbare plannen. Wij zijn van mening dat met dit plan een actueel en eigentijds ruimtelijk kader wordt geboden voor een omvangrijk, samenhangend gebied. Daardoor wordt de burgers (meer) rechtszekerheid geboden en ontstaat voor u een goede basis voor het handhavingsbeleid. Ook is een betere sturing mogelijk van nieuwe ontwikkelingen die in het plangebied</p>	<p>Geen opmerkingen.</p> <p>Geen opmerkingen.</p>

<p>zijn voorzien. Met de opstelling van dit plan wordt ook voldaan aan de in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen verplichting om ten minste één maal in de 10 jaren het bestemmingsplan te herzien.</p> <p><b>Gezien het vorenstaande juichen wij de opstelling van dit bestemmingsplan toe.</b></p> <p><b><i>b. Relatie met provinciaal beleid</i></b> <b><i>b.1. Beleid kleine kernen</i></b> Wesepe wordt in het streekplan gedefinieerd als kleine kern. Voor deze kernen gelden volgens het streekplan de volgende ontwikkelingsmogelijkheden. Voor wat betreft bevolking en woningbouw hebben de kleine kernen uitsluitend een lokale huisvestingsfunctie. Uitbreidingsmogelijkheden zullen vooral bedoeld moeten zijn voor de specifieke doelgroepen: de starters en ouderen en mensen die door hun werk zijn aangewezen op een woning in de kern.</p> <p>Qua werkgelegenheid/bedrijvigheid is het voor de leefbaarheid van kleine kernen belangrijk dat er bedrijven kunnen blijven functioneren. Uitbreiding van bestaande bedrijven en nieuwbouw voor uit de kern voortkomende bedrijvigheid zullen, mits in overeenstemming met de schaal en de omgevingskwaliteiten van de kern, mogelijk zijn.</p> <p>In de kleine kernen kan vestiging van bestaande bedrijven uit het buitengebied of uit omliggende andere kleine kernen plaatsvinden. Veelal is de ruimtevraag voor bedrijvigheid bij kleine kernen beperkt zodat hiervoor geen bedrijventerrein nodig is. Per kern zal, aan de hand van de aantoonbare behoefte, kunnen worden gezien of bedrijventerrein, al dan niet op voorraad ontwikkeld of uitgebreid dient te worden. In het recent vastgestelde coalitieakkoord voor Overijssel 2007-2011 is een interpretatie gegeven van het "aard en schaal"-criterium uit het streekplan. Voor de kleine kernen wordt in het algemeen een beperking tot 0,5 ha per bedrijf gehanteerd. Voor verplaatsingen ter verbetering van de leefomgeving, overlastbeperking en revitalisering of herstructurering geldt geen beperking in omvang.</p> <p>Ten aanzien van voorzieningen in kleine kernen is het beleid erop gericht het bestaande voorzieningenniveau te handhaven. Van groot belang voor de</p>	<p>Geen opmerking. Met uitzondering van het openbaar vervoer (zie hierna).</p> <p>Wij onderschrijven het belang van openbaar vervoer voor de kleine kernen. Het is in dit kader onbegrijpelijk dat de busroute wordt verlegd naar de omgelegde N348 hetgeen een verslechtering betekent voor de inwoners van Wesepe.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>leefbaarheid in de kleine kernen is de bereikbaarheid per openbaar vervoer.</p> <p><i>b.2. Omlegging provinciale weg N348 / wateraandachtsgebied</i>  In het streekplan Overijssel 2000+ is de omleiding van de provinciale weg N348 bij Wesepe aangegeven als "studietracé stroomweg". De omleiding Wesepe was als te realiseren wegverbinding overigens ook al opgenomen in het in 1998 vastgestelde Provinciale Verkeers- en Vervoersplan, evenals in de op 13 april 2005 vastgestelde herziening van het PVVP.  Het plangebied is in de partiële streekplanherziening Ruimte en Water aangemerkt als "wateraandachtsgebied".</p> <p><i>b.3. Locatie Sturko Meat</i>  Op de aan de Boxbergerweg gelegen locatie van een voormalige vleesverwerkende industrie waarop nu woningbouw is geprojecteerd is de partiële streekplanherziening "Rood voor Rood" van toepassing.</p> <p><b>Wij zijn van oordeel dat dit bestemmingsplan in het algemeen past in het provinciaal beleid zoals dat onder meer is verwoord in het streekplan Overijssel 2000+, met dien verstande dat bij het onderdeel voor nieuw bedrijventerrein kanttekeningen worden geplaatst (zie hierna onder c.6.).</b></p> <p><i>c. Planopzet</i>  Voorafgaand aan de opstelling van dit bestemmingsplan is een integrale gebiedsvisie voor Wesepe opgesteld, waarin alle ruimtelijke relevante ontwikkelingen die zich in Wesepe voordoen in onderlinge samenhang in beeld zijn gebracht. De visie is tot stand gekomen in overleg en in samenwerking met bewoners en ondernemers van Wesepe. Ook de provincie is in de voorbereiding van de gebiedsvisie regelmatig bij het overleg betrokken. Wij hebben de wijze van voorbereiding als plezierig ervaren.</p> <p>Bij de opzet van dit bestemmingsplan kan een onderscheid worden gemaakt in het deel dat betrekking heeft op de huidige bebouwing in het kerkdorp en in het lint langs de huidige provinciale weg en die delen waarin nieuwe ontwikkelingen voor wonen, werken en de omleiding van de provinciale weg</p>	<p>Geen opmerkingen. Zie ook bij c.6.</p> <p>Geen opmerkingen.</p> <p>De aanduiding II is in de bestemming "Verkeer-verblijf" aangepast. Dit</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>mogelijk worden gemaakt.</p> <p><i>c.1. Consolidatie</i>  Ten aanzien van de bestaande bebouwing in het kerkdorp en in het lint langs de provinciale weg worden in dit voorontwerp de bestaande ruimtelijke structuur en de aanwezige functies met passende bestemmingen vastgelegd.  <b>Wij stemmen in met de wijze waarop de ruimtelijke structuur, de bestaande bebouwing en de aanwezige functies zijn bestemd.</b></p> <p><i>c.2. Wegprofiel voor bestaande weg</i>  In de toelichting is in paragraaf 3.5.2. aandacht besteed aan geluid. Daarin wordt melding gemaakt van akoestisch onderzoek voor de omleiding van de provinciale weg en voor woningbouw aan de Boxbergerweg.  De huidige provinciale weg door het dorp is in het bestemmingsplan opgenomen met de bestemming "verkeer-verblijf". Tevens is in deze bestemming de aanduiding "II" geplaatst, wat volgens het renvooi inhoudt dat er tevens een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Voor zover valt na te gaan is er in de voorschriften geen regeling voor deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wellicht is de wijzigingsbevoegdheid bedoeld om na gereedkomen van de omleiding de bestaande weg opnieuw in te richten. Op grond van de in artikel 18 opgenomen regeling is een dergelijke herinrichting echter zonder meer mogelijk.</p> <p>Overigens rijst de vraag of het plan wel voldoet aan de Wet geluidhinder en artikel 15 lid 1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In laatstgenoemd artikel is bepaald:  <i>"1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft het bestemmingsplan voorts aan:</i>  <i>a. de ligging en de afmetingen van woningen en van andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;</i>  <i>b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan."</i></p> <p>In dit voorontwerp is geen wegprofiel voor de huidige provinciale weg opgenomen. Formeel kan de huidige</p>	<p>stond hier ten onrechte.</p> <p>Dit is aangepast in het bestemmingsplan.</p> <p>Vooralsnog wordt het profiel van de oude Raalterweg niet aangepast. In de exploitatie is rekening gehouden met een bijdrage van de provincie in het kader van de overdracht van de weg naar de gemeente.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



<p>rijbaan verlegd worden tot de grens van de verkeersbestemming waardoor de geluidssituatie van aanwonenden ingrijpend kan verslechteren.</p> <p>Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder hebben in beginsel alle wegen in het plan een zone hebben. Dit geldt niet met betrekking tot:</p> <p>a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;</p> <p>b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.</p> <p>Uit de plantoelichting blijkt niet dat voor het oude tracé in de toekomst het regiem van 30 km per uur zal gaan gelden, dat de bestaande wegprofilering daarop aangepast zal worden en dat daarvoor financiële middelen gereserveerd.</p> <p><b>II Wij zijn gelet op de Wet geluidhinder en het Besluit op de ruimtelijke ordening van mening dat de regeling van de bestaande provinciale weg dient te worden verduidelijkt en aangevuld.</b></p> <p><i>c.3. Omleiding provinciale weg N348</i></p> <p>De ten westen van Wesepe te realiseren omleiding van de provinciale weg is in het plan opgenomen met de bestemming "verkeer" die een breedte van 20 tot 50 m heeft. In deze bestemming zijn geen wegprofielen opgenomen, zodat in juridische opzicht de rijbaan tot op de grens van de bestemming kan worden gelegd en de afstand tot woningen kleiner wordt dan waarvan nu is uitgegaan.</p> <p>Kortheidshalve verwijzen wij naar wat daarover hiervoor onder c.2. is opgemerkt.</p> <p><b>II Gelet op het gestelde in artikel 15 lid 1 Bro dienen er in de bestemming "verkeer" dwarsprofielen te worden opgenomen om de afstand tussen rijbaan en bestaande bebouwing vast te leggen.</b></p> <p>Over gewenste, geringe aanpassingen van de geprojecteerde bestemming op de plankaart zijn al eerder ambtelijke contacten geweest.</p> <p><i>c.4. Nieuwe woningbouwlocaties</i></p> <p>Om uitbreiding van de woonbebouwing mogelijk te maken is in het plan een aantal nieuwe bouwlocaties opgenomen. Het betreft in de eerste plaats 2 locaties ten zuiden van de Scholtensweg. In de 2 geprojecteerde bestemmingen "woongebied" kunnen 15 tot 20 woningen</p>	<p>Dit is toegevoegd in het bestemmingsplan. Er zijn op de twee maatgevende plekken in het kader van geluid dwarsprofielen opgenomen.</p> <p>Deze aanpassingen zijn verwerkt.</p> <p>De maximumhoogte van het hoogteaccent is aangepast naar 12 m zoals dat in de voorschriften is opgenomen. Dit is ook in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan Wesepe.</p> <p>Deze 20 woningen zijn onderdeel van het vigerende plan. Een groot deel daarvan is inmiddels gerealiseerd.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>respectievelijk 10 tot 15 woningen worden gerealiseerd. Met de realisering van woningbouw op deze locaties zullen - mede op wens van de inwoners - de 2 dorpsdelen van Wesepe (lint en kerkdorp) beter met elkaar worden verbonden.</p> <p>Voorts is ten noorden van de Scholtensweg aansluitend aan de bestaande woonbebouwing de bestemming "woongebied" geprojecteerd waar 8 tot 16 woningen kunnen worden gebouwd, waarbij op het langs de Scholtensweg gelegen deel een hoogteaccent in de vorm van een woongebouw met een maximum hoogte van 15 m is toegestaan.</p> <p>Ten slotte zijn ter afronding van de bestaande woonbebouwing aan de Brouwerskamp nog nieuwe bouwstroken met de bestemming "wonen" geprojecteerd waar nog eens circa 20 woningen kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>Om de ten noorden van de Scholtensweg geprojecteerde nieuwbouw en de bestaande woonbebouwing beter landschappelijk in te passen is aan de westzijde een bosgordel gesitueerd, waardoor ook het zicht vanaf de provinciale weg op het (kerk)dorp wordt verfraaid.</p> <p>Met de gekozen locaties en de landschappelijke inpassing ervan wordt een verdere uitwerking gegeven aan de studie Woonlandschappen. Wij hebben er met instemming kennis van genomen, dat de in die studie aangedragen zogenaamde bouwstenen voor de ontwikkeling van nieuwe woonuitbreidingen en het in de studie gedefinieerde "landschappelijk raamwerk" ten grondslag liggen aan de keuze en inpassing van de uitbreidingslocaties.</p> <p>Wij gaan er van uit dat bij de realisering van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij en wordt afgestemd op de lokale behoefte en dat ook zal worden voorzien in de woningbehoefte van ouderen en starters, die in het streekplan als specifieke doelgroepen worden genoemd. Een en ander overeenkomstig de gemeentelijke Woonvisie en de in maart 2007 ondertekende Prestatieafspraken woningbouw voor uw gemeente.</p> <p><b>In het licht van het vorenstaande stemmen wij in met de geprojecteerde woningbouwlocaties.</b></p> <p><i>c.5. Locatie Sturko Meat</i></p>	<p>Geen opmerkingen.</p> <p>De realisatie van dit gebied is geregeld in een exploitatieovereenkomst met de betreffende ontwikkelaar. Van de afgesproken bijdrage is inmiddels 50% naar de gemeente overgemaakt.</p> <p>Geen opmerkingen.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de aan de Boxbergerweg gelegen locatie van een voormalige vleesverwerkende industrie, na sloop van de huidige opstallen te benutten voor de bouw van 12 vrijstaande woningen op ruime kavels rondom een groene brink. Zowel tussen de kavels als ook aan de rand van de locatie is voorzien in de aanplant van bosgordels. Voorts is ons uit ambtelijk overleg bekend dat de projectontwikkelaar zal bijdragen aan de realisering van het fiets-/voetpad dat op het tracé van de voormalige spoorbaan zal worden aangelegd en dat over de toekomstige brink zal lopen. Hiermee zal een veilige langzaamverkeersroute tussen het dorp en de sportvoorzieningen, die ten zuiden van de Boxbergerweg zijn gelegen, ontstaan.</p> <p>Hoewel door u de geprojecteerde woningbouw voor deze locatie summier is onderbouwd, gaan wij er van uit dat u toepassing wilt geven aan de "Rood voor Rood" regeling uit het streekplan. In de toelichting ware dit duidelijker tot uitdrukking te brengen, waarbij conform de regeling aandacht dient te worden besteed aan de kosten en de baten.</p> <p><b>Onder deze omstandigheden zijn wij van oordeel dat de nieuwe woonbestemming ter plekke van de voormalige vleesverwerkende industrie zal leiden tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij stemmen dan ook in met de geprojecteerde nieuwe woningen.</b></p> <p><i>c.6. Nieuwe bedrijventerreinen</i>  Het voorontwerp voorziet in een aantal locaties voor de realisering van nieuw bedrijventerrein.  Bij de nieuwe noordelijke entree tot Wesepe zijn 2 vlakken met de bestemming "Bedrijf" geprojecteerd. Het noordelijke vlak (circa 4400 m2) is volgens de toelichting bedoeld voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen. Voor een klein deel van de bestemming geldt tevens de aanduiding "lpg", die zich ook nog uitstrekt over de aangrenzende bestemming "groen". Terecht wordt in de toelichting vermeld dat het tankstation los van de overige bedrijfsgebouwen komt te staan en daarom een belangrijke blikvanger van/voor Wesepe is. Het achterliggende terrein (met bebouwing?) zou moeten worden ingeplant. Te samen met een</p>	<p>In het bestemmingsplan is aangegeven dat maximaal 60% van het bouwblok mag worden bebouwd. Deze verfijning is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan Wesepe. Dit beeldkwaliteitplan is onderdeel van het bestemmingsplan en is toetsingskader voor de welstandscommissie bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>In de voorschriften is opgenomen dat detailhandel is toegestaan mits ondergebracht in hetzelfde gebouw als het tankstation.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>bijzondere dakvorm van het tankstation zou een bijzondere ruimtelijke kwaliteit moeten ontstaan.</p> <p>Wij constateren dat de bestemmingsregeling niet uitsluit dat er toch alleen maar één massief gebouw met een oppervlakte van 4400 m<sup>2</sup> en een hoogte van 10 m kan worden gerealiseerd, wat naar onze mening niet bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit op deze plek.</p> <p><b>II Wij zijn van oordeel dat de bestemmingsregeling meer moet worden toegespitst op de vestiging van het verkooppunt voor motorbrandstoffen en dat de oppervlakte aan bebouwing (voor kassa, service, bescheiden detailhandel) beperkt dient te blijven tot wat minimaal nodig is bij een dergelijk verkooppunt.</b></p> <p>In de provinciale Handreiking wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er een maximum oppervlakte voor detailhandel bij een dergelijk verkooppunt dient te worden opgenomen. Overigens lijkt detailhandel bij een dergelijk verkooppunt voor motorbrandstoffen niet toegestaan aangezien alleen vrijstelling mogelijk is van het verbod voor detailhandel ten behoeve van productiegebonden detailhandel. Verder rijst de vraag of deze nieuwe locatie voor een verkooppunt niet dient ter vervanging van een bestaande vestiging aan de Raalterweg.</p> <p><b>III In dat geval is het niet logisch om het bestaande verkooppunt nog als zodanig te bestemmen.</b></p> <p>In het zuidelijke vlak met de bestemming "bedrijf" (circa 26.100 m<sup>2</sup>) bij de nieuwe noordelijke entree is een maximale hoogte van 20 m en een maximum bebouwingspercentage van 80 % toegestaan. Tevens is door het opnemen van een categorie-aanduiding voor het type bedrijvigheid een zekere milieuzonering binnen het bestemmingsvlak opgenomen. Het is niet duidelijk waarom op deze eveneens beeldbepalende locatie een dergelijke hoogte wordt toegestaan. Ook rijst de vraag of opslag buiten het bouwvlak, die volgens de voorschriften in hoogte onbegrensd is, geen afbreuk doet aan de op deze locatie gewenste ruimtelijke kwaliteit.</p> <p><b>II Op grond van het vorenstaande adviseren wij u de bestemmingsregeling voor dit bestemmingsplan kritisch te</b></p>	<p>Het nieuwe tankstation is bedoeld om het oude tankstation te saneren. Daarom is op de locatie van het oude station een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.</p> <p>Dit is in het bestemmingsplan aangepast. De hoogte is in overeenstemming gebracht met het beeldkwaliteitplan Wesepe (maximaal 10 meter).</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><b>bezien en aan te passen.</b></p> <p>Bij de nieuwe zuidelijke entree tot Wesepe zijn 2 bestemmingsvlakken opgenomen met de bestemming "bedrijf" met een oppervlakte van 14.500 en 5850 m2. Verder is een vlak opgenomen met de bestemming "bedrijf - uit te werken" ter grootte van circa 15.300 m2. In totaal biedt het bestemmingsplan bij beide nieuwe entrees ruimte voor ruim 6 ha aan nieuw bedrijventerrein, wat voor de kleine kern Wesepe relatief veel is. In de plantoelichting (paragraaf 4.2.4) is vermeld dat de behoefte van bestaande bedrijven wordt geschat op 1 ha. Het meerdere van de uitbreiding wordt gemotiveerd met de overweging dat ten behoeve van de vitaliteit van Wesepe en gelet op de (toekomstige) vraag naar bedrijventerrein deze uitbreiding nodig is. De vraag naar bedrijventerrein in Wesepe zal naar uw verwachting groter zijn vanwege de omlegging van de provinciale weg. Hierdoor wordt Wesepe beter ontsloten en wordt de kern een interessante vestigingslocatie. Daarbij verwijst u naar een studie van DTZ Zadelhoff, waarin wordt ingeschat dat Wesepe voor bedrijven strategisch komt te liggen door de betere aansluiting op rijksweg A1 en de ligging tussen Deventer en Raalte. In de studie wordt verwacht dat de marktpotentie van Wesepe beter zal zijn dan van Olst en Wijhe.</p> <p>Met betrekking tot de uitgifte verwacht u dat de ruim 6 ha binnen 10 jaar wordt uitgegeven, waarbij rekening is gehouden met de ontwikkeling van bedrijventerrein in Wijhe.</p> <p>Hiervoor is onder punt 2 sub b het provinciaal beleid voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein in kleine kernen uiteengezet. Kleine kernen hebben geen opvangtaak voor bedrijven van elders, ook niet voor bedrijven die op locaties in Wijhe en/of Olst een plek zouden moeten en kunnen krijgen. Dat de bereikbaarheid met de omlegging van de N348 aanzienlijk verbeterd en dat de kern Wesepe daardoor voor bedrijven strategisch komt te liggen doet daaraan niet af. Zoals het streekplan vermeld dient aan de hand van de aantoonbare behoefte te worden gezien of - al dan niet op voorraad - nieuw bedrijventerrein moet worden ontwikkeld.</p> <p><b>I Naar onze mening is de behoefte aan ruim 6 ha nieuw</b></p>	<p>Uit onderzoek van de KvK blijkt er een behoefte te bestaan aan 1 tot 1,5 ha. Bedrijventerrein. Daarnaast is er vervanging nodig van de 2,6 ha bedrijvigheid die nu nog op het sturko-meat terrein in gebruik is en er is ruim 1 ha nodig om een aantal bedrijven die nu nog in het landelijk gebied zitten te verplaatsen, zodat het landschap in die zin wordt opgeschoond. Dit is ook zo besproken in het genoemde bestuurlijk overleg. Dit sluit aan bij de behoefte van 17 ha die in het kader van de toekomstvisie voor Olst-Wijhe is geïnventariseerd voor de periode tot 2020. Van deze 17 ha wordt 9 ha in Wijhe, 3 ha in Olst en 5 ha in Wesepe gerealiseerd.</p> <p>Wij hebben de plannen in die zin naar beneden toe bijgesteld, met als gevolg dat de bedrijvigheid bij de zuidelijke rotonde verkleind is.</p> <p>Dit is op de plankaart aangepast.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>bedrijventerrein in Wesepe niet aangetoond en derhalve strijdig met de streekplanfilosofie. Uw overweging dat de uitbreiding voor de vitaliteit nodig is en dat de toekomstige goede bereikbaarheid Wesepe aantrekkelijk maakt voor bedrijfsvestiging achten wij onvoldoende. Wij adviseren u de oppervlakte aan nieuw bedrijventerrein te verkleinen en de behoefte er aan beter te onderbouwen.</b></p> <p>In het op 10 januari 2007 gevoerde bestuurlijk overleg tussen werd dit standpunt overigens ook al door de gedeputeerde (portefeuille Ruimte en Milieu) verwoord.</p> <p><i>c.7. Zone waterschapsbelang</i> In het plan is terecht aandacht besteed aan de wateropgave. Dit heeft er in geresulteerd dat op de plankaart binnen diverse bestemmingen ook de aanduiding "zone waterschapsbelang" is opgenomen. In artikel 25 is daarover geregeld dat als zodanig aangeduide gronden ook dienen voor de waterhuishouding met daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.</p> <p><b>III De vraag rijst of het realistisch is om deze aanduiding ook op te nemen in bestemmingen die in beginsel watervrij zouden moeten blijven zoals de bestemming "verkeer" voor de nieuwe provinciale weg en de geprojecteerde bedrijvenbestemmingen.</b></p> <p><i>d. Milieuhygiënische aspecten(geluid, externe veiligheid)</i> In de toelichting (paragraaf 3.5.2) is vermeld dat voor een aantal geprojecteerde woningen bij de Boxbergerweg en nabij de Raalterweg (nabij Meko) de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden en dat er hogere grenswaarden zullen worden aangevraagd.</p> <p><b>I Wellicht ten overvloede merken wij op dat hogere grenswaarden vóór de vaststelling van het bestemmingsplan moeten zijn vastgesteld.</b></p> <p>In het bestemmingsplan wordt de</p>	<p>Deze aanvraag is op 31 mei 2007 vastgesteld en op 14 juni 2007 gepubliceerd.</p> <p>Dit is in het bestemmingsplan aangepast. De risicocontour van 45 meter behorend bij een maximale omzet van 1000 m3 per jaar is op de plankaart aangegeven.</p> <p>Dit is in het bestemmingsplan verduidelijkt.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid heeft juist betrekking op de aanliggende percelen. Dit is een gevolg van de</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>vestiging van een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief LPG mogelijk gemaakt. In paragraaf 3.7 is dan ook terecht aandacht besteed aan de externe veiligheid. Zoals vermeld is voor het plaatsgebonden risico en de tot het vulpunt aan te houden afstand de doorzet van de hoeveelheid m<sup>3</sup> bepalend. Deze doorzet moet worden vastgelegd in de milieuvergunning. Door u is niet aangegeven of het hier om een tankstation met een doorzet tot 1500 m<sup>3</sup> of tot 1000 m<sup>3</sup> gaat. Derhalve is ook de ligging van de risicocontour niet helder, hoewel de aanduiding op de plankaart in combinatie met artikel 24 wel die suggestie wekt.</p> <p>Verder wordt met betrekking tot het groepsrisico door u opgemerkt dat het bestemmingsplan nog niet voldoende is uitgewerkt om het precieze groepsrisico te kunnen bepalen.</p> <p><b>II Wij vragen u over de omvang van de verkoop van LPG en het groepsrisico meer duidelijkheid te verschaffen. De plaatsgebonden risicocontour dient op de plankaart te worden vastgelegd. Ook dienen de locatie van het vulpunt en opslagtank te worden vastgelegd omdat die bepalend zijn voor de ligging van de risicocontour.</b></p> <p><b>e. Voorschriften</b>  Artikel 25.1.1.  I De regeling laat andere-bouwwerken en voorzieningen toe voor de waterhuishouding. Er ontbreekt echter een maatvoering voor dergelijke bouwwerken. Voorts betreft het hier een <u>aanduiding</u> binnen andere <u>bestemmingen</u>, maar de redactie tendeert naar een subbestemming.  De vraag rijst hoe de aanduiding zich verhoudt tot de voorschriften bij de bestemmingen waarmee de aanduiding samenvalt.</p> <p>Artikel 30.  I Volgens het renvoi is er (voor het huidige tracé van de provinciale weg) sprake van een wijzigingsbevoegdheid II. Daarvoor ontbreken echter de wijzigingsregels.</p> <p>Artikel 30.1.  I Deze wijzigingsbevoegdheid, die feitelijk de bouw van 20 woningen</p>	<p>wens die in de Integrale Gebiedsvisie Wesepe is vastgelegd ten aanzien van de bestemming van het lint. Het moet hier mogelijk blijven zowel de wonen- als de werken bestemming eenvoudig aan te passen.</p> <p>Dit is in het bestemmingsplan aangepast (zie ook hiervoor).</p> <p>Er is een exploitatieopzet gemaakt bij dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het plan een positief resultaat heeft.</p> <p>De adviezen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>en/of bedrijvigheid en detailhandel in het buitengebied mogelijk maakt, is te onbepaald en onvoldoende gemotiveerd. Zij is in deze vorm niet acceptabel.</p> <p><b>f. Economische uitvoerbaarheid</b>  In de toelichting (hoofdstuk 7) wordt voor de aspecten van uitvoerbaarheid van de nieuwe mogelijkheden verwezen naar een separate bijlage. Deze is echter niet bij de toegezonden stukken aangetroffen, zodat de economische uitvoerbaarheid van de nieuwe woon- en bedrijvenbestemmingen kan worden beoordeeld.</p> <p><b>II Wij adviseren u genoemde stukken alsnog bij het plan te voegen dan wel de economische uitvoerbaarheid van de nieuwe bestemmingen in hoofdstuk 7 van de plantoelichting op te nemen.</b></p> <p><b>3. Advies</b>  Op grond van het vorenstaande adviseren wij u dit bestemmingsplan aan te passen aan de gemaakte opmerkingen en het daarna voor vaststelling door de raad gereed te maken.</p> <p><b>4. Toepassing artikel 19 lid 2 WRO</b>  In het licht van het vorenstaande zijn wij van mening dat dit plan voor uw college <u>deels</u> een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits ook de VROM-Inspectie dit heeft verklaard in haar advies over dit voorontwerp-bestemmingsplan.  Wij achten dit plan <u>geen</u> basis voor de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO waar het gaat om de nieuwe, bij de noordelijke en zuidelijke rotonde geprojecteerde bestemming "bedrijf" en de bij de zuidelijke rotonde geprojecteerde, nog ex artikel 11 WRO uit te werken bestemming "bedrijf - uit te werken".</p> <p>Dit is in overeenstemming met het door het college van Gedeputeerde Staten geformuleerde (aangepaste) vrijstellingenbeleid zoals dit is vastgelegd op 12 december 2005, RWB/2005/3581.</p>		
2.2.	Inspectie VROM		



	<p><b>Externe veiligheid</b> In het plan wordt beperkt aandacht besteed aan het onderwerp externe veiligheid. Zo ontbreekt de groepsrisicocontour en de -berekening in de toelichting en op de plankaart. Geadviseerd wordt om de ligging van de plaatsgebonden risicocontour en het eventuele groepsrisico van omliggende inrichtingen op de plankaart en in de toelichting te vermelden; De plantoelichting vermeldt dat één risicobedrijf aanwezig is binnen het plangebied, een LPG-station. Geconstateerd wordt dat de inrichting een maximale doorzet mag hebben van 1.000 m3 per jaar. Onduidelijk is of deze doorzet gemaximaliseerd is in de milieuvergunning. Indien dit niet het geval is, moet een plaatsgebonden risicocontour worden aangehouden van 110 meter. De plaatsgebonden risicocontour ontbreekt bovendien op de plankaart.</p> <p><b>Luchtkwaliteit</b> Binnen het ontwerp bestemmingsplan Wesepe wordt woningbouw mogelijk gemaakt (58 woningen). Uit de onderzoeksgegevens blijkt niet of deze nieuwe ontwikkeling is meegenomen in de luchtkwaliteitstoets. Verzocht wordt voor deze ontwikkeling ook een toets aan het Besluit luchtkwaliteit 2005 uit te voeren.</p> <p><b>Overig</b> Indien er sprake zal zijn van sanering van het terrein met de op de plankaart aangeduide bestemming "Bedrijf-verkooppunt motorbrandstoffen" wordt verzocht om in de betreffende financiële paragraaf de daarvoor benodigde budgetten op te nemen.</p>	<p>Dit is in het bestemmingsplan aangepast.</p> <p>De maximale doorzet van 1.000 m3 is geregeld in de milieuvergunning.</p> <p>Er heeft een onderzoek naar de geluidbelasting en de luchtkwaliteit plaatsgevonden. Ten aanzien van de luchtkwaliteit blijkt dat de grenswaarden in 2006, 2010 en 2017 niet worden overschreden. Deze onderzoeken zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan. Huidige onderzoek luchtkwaliteit geeft geen inzicht in de toename in de verontreiniging ten gevolge van de ontwikkeling van plannen. Dit is namelijk geheel afhankelijk van het aantal woningen per plan, parkeermogelijkheden en jaar van realisatie.</p> <p>De sanering van de oude locatie is een zaak van de huidige eigenaar/exploitant. De gemeente reserveert daarvoor geen middelen.</p>	
2.3.	<p><b>Rijksdienst Archeologie</b></p> <p>Een eventuele reactie wordt meegenomen door de Inspectie VROM.</p>		
2.4.	<p><b>Ministerie van Economische Zaken</b></p> <p>Een eventuele reactie wordt meegenomen door de Inspectie VROM.</p>		
2.5.	<p><b>Waterschap Groot Salland</b></p>		

	<p>Het Waterschap Groot Salland is intensief betrokken geweest in het voortraject van dit bestemmingsplan en aan het aspect water wordt ruimschoots aandacht besteed. Het waterschap heeft de volgende opmerkingen.</p> <p><b>Beleidskader</b> In paragraaf 2.2 wordt het relevante waterbeleid voor het bestemmingsplan "Wesepe" opgesomd. Dit beleid is gebaseerd op de partiële herziening Ruimte en Water van het streekplan en waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+. Het waterschap verzoekt in het bestemmingsplan te verwijzen naar de partiële herziening.</p> <p><b>Zone waterschapsbelang</b> In het plan valt de zone waterschapsbelang in een aantal gevallen samen met bestemmingen die zich hiermee niet verhouden. Het waterschap verzoekt op deze locaties de "Zone waterschapsbelang" van de plankaart te verwijderen.</p> <p><b>Aandachtsgebieden wateroverlast en beekdalbrede inrichting</b> In paragraaf 3.4.2, paragraaf 5.6 en in hoofdstuk 6 toevoegen dat de betreffende gronden waarop de "zone waterschapsbelang" is aangegeven van nature laag gelegen gebieden zijn. Dit zijn de eerder door de provincie aangewezen "aandachtsgebieden wateroverlast" waarbinnen water één van het belangrijkste ordenende principe is. Het waterschap verzoekt dit in de betreffende paragrafen op te nemen.</p> <p>De Kleine Vloedgraven zal niet beekdalbreed worden ingericht. Het waterschap streeft er naar om de Grote Vloedgraven wel beekdalbreed in te richten.</p>	<p>De opmerkingen van het Waterschap Groot Salland zijn verwerkt in het bestemmingsplan.</p>	
<p><b>2.6.</b></p>	<p><b>Natuur en Milieu Overijssel</b></p> <p>Er is geen reactie ontvangen</p>		
<p><b>2.7.</b></p>	<p><b>Het Oversticht</b></p> <p>Er wordt een nuancering aangebracht ten aanzien van de archeologie (paragraaf 3.2.3), daarbij wordt verwezen naar een brief van 6 februari 2007 en een e-mail van 23 april 2007 van de provinciaal archeoloog. In deze correspondentie wordt advies gegeven over het vervolgonderzoek op twee plaatsen in</p>	<p>Er is inmiddels opdracht gegeven voor het aanvullende onderzoek voor de betreffende locatie bij de Scholtensweg. Voor het nadere onderzoek in het tracé van de nieuwe weg wordt dit voorafgaand aan de aanleg van de weg uitgevoerd.</p>	

	het tracé van de N348 en in een gebied ten zuiden van de Scholtensweg. Het Oversticht gaat er van uit dat het vervolgonderzoek is uitgevoerd voor het vaststellen van het bestemmingsplan.		
<b>2.8.</b>	<b>Ministerie LNV</b>  Het ministerie van LNV heeft bij het plan geen opmerkingen.		
<b>2.9.</b>	<b>Kamer van Koophandel</b>  Er is geen reactie ontvangen.		
<b>2.10.</b>	<b>Regionale en lokale Brandweer</b>  Algemeen In de plantekst wordt nog niet verwezen naar de Visie Externe Veiligheid van de gemeente Olst-Wijhe. Geadviseerd wordt na te gaan of de plantekst aansluit bij de genoemde beleidsvisie.  3.7.1. Tankstation Wesepe Hierbij wordt aangegeven dat er voor de nieuwe locatie van het tankstation nog onvoldoende bekend is om het groepsrisico te kunnen bepalen. Daarom is het voor de regionale brandweer op dit moment nog onmogelijk om advies te geven over (onder andere) bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een incident (BLEVE) met een LPG-tankwagen bij het betreffende tankstation. Uiteraard zal de regionale brandweer aanvullend adviseren zodra er meer bekend is en u de berekeningen gaat (laten) uitvoeren. De regionale brandweer adviseert hierbij tevens om af te stemmen over de invoergegevens (o.a. personen aantallen en eventuele toe te passen correctiefactoren).  In deze paragraaf wordt verder terecht genoemd dat het groepsrisico op de nieuwe locatie toeneemt. Dit betekent dat de regionale brandweer in de gelegenheid moet worden gesteld om advies uit te brengen. De verdere uitwerking van deze paragraaf ziet de regionale brandweer dan ook graag tegemoet en is bereid om ter voorbereiding hierop met u van gedachten te wisselen.  4.3.1 Openbaar gebied Hier wordt het nieuwe tracé van de N348 genoemd. Wat ontbreekt, is informatie over de externe veiligheidsaspecten ten aanzien van deze weg, die is aangewezen als	De opmerkingen van de Regionale en Lokale Brandweer zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Daarnaast worden een aantal van de genoemde punten meegenomen bij de uitwerking/realisatie van de betreffende plannen.	

<p>route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen dient bij een weg die een aanwijzing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft, een strook aan weerszijden van de weg van 200 meter op Externe Veiligheidsaspecten te worden beoordeeld (PR en GR). De regionale brandweer verzoekt om deze ontbrekende informatie toe te sturen zodat ook hierover advies kan worden gegeven.</p> <p>5.3 LPG-verkooppunt Uit deze paragraaf blijkt niet, anders dan in de bij het bestemmingsplan ontvangen begeleidende brief, dat het huidige LPG-tankstation vertrekt naar een nieuwe locatie. De paragraaf suggereert dat er in het noordelijk deel van het plangebied een nieuw tankstation mogelijk wordt. Ook wordt gemeld dat in het huidige gebied geen toename van kwetsbare objecten mag plaatsvinden, hetgeen de indruk wekt dat op de huidige locatie het tankstation met LPG-verkooppunt blijft bestaan of minstens volgens het bestemmingsplan mogelijk blijft.</p> <p>De regionale brandweer verzoekt de plantekst aan te passen en de herziene tekst voor te leggen voor advies.</p> <p>6.2 Bedrijf De regionale brandweer adviseert hieraan toe te voegen dat in geval een risicovolle inrichting wordt toegestaan hierbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorafgaand aan het verlenen van de toestemming advies wordt gevraagd aan de (lokale en regionale) brandweer</li> <li>- geen bedrijfswoningen worden toegestaan</li> </ul> <p>De regionale brandweer adviseert deze toevoeging ook bij 5.3.1., 23.3. 2. en 24.1.1. op te nemen.</p> <p>5.3.2. Vrijstelling De regionale brandweer adviseert u hierbij toe te voegen f. de externe veiligheid.</p> <p>Overige aanbevelingen: De regionale brandweer adviseert om</p>	<p>Dit zijn vrijstellingsbepalingen, waarin alle belangen zorgvuldig worden afgewogen. Hierbij wordt ook de brandweer geraadpleegd.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>met de lokale brandweer in overleg te treden om de bluswatervoorziening te beoordelen. Zie de opmerking hierna.</p> <p>Voor wat betreft de alarmering van Wesepe door het landelijk Waarschuwings- en Alarmerings Stelsel (WAS-masten) gaat de regionale brandweer ervan uit dat de WASmast aan de Scholtensweg het gebied voldoende dekt. Om hiervan volkomen zeker te kunnen zijn adviseert de regionale brandweer ten behoeve van de verdere uitwerking van dit plan hierover contact op te nemen met de heer Johan Kloppenburg van de Regio IJssel - Vecht.</p> <p><b>Bereikbaarheid</b>  Het optreden van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten en de vluchtmogelijkheden in een gebied is afhankelijk van de ruimtelijke inrichting van het gebied. Een belangrijk aspect daarbij is de bereikbaarheid. Zo is het bijvoorbeeld belangrijk dat bij een calamiteit het gebied vanuit twee richtingen kan worden benaderd c.q. ontvlucht. Dit is bijvoorbeeld noodzakelijk om bovenwinds de calamiteitplaats te benaderen of te ontvluchten.</p> <p>Het plangebied heeft niet overal twee toegangswegen. De brandweer adviseert het bestemmingsplan hierop aan te passen.</p> <p>Verder verzoek ik rekening te houden met verkeersremmende maatregelen. Ik wijs erop dat indien wordt gedacht aan bijvoorbeeld de plaatsing van rotondes en verkeersdrempels, dit de opkomsttijd van de brandweer nadelig kan beïnvloeden.</p> <p>In het algemeen kan een goede bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten gegarandeerd worden door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een wijkontsluitingsweg waar een minimale maximumsnelheid geldt van 50 km per uur zonder verkeersvertragende maatregelen.</li> <li>- Eventuele verkeersdrempels in de verblijfsgebieden uit te voeren in overleg met de hulpverleningsdiensten. Dit kan bijv. betekenen dat er geen inritbanden toegepast kunnen</li> </ul>		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

	<p>worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen verkeersdrempels binnen 8 meter van een bocht in de rijloper aan te brengen. Dit om te voorkomen dat patiënten onnodig in een ambulance heen en weer worden geschud.</li> <li>- ieder verblijfsgebied te voorzien van twee ontsluitingswegen (waarvan er één kan worden uitgevoerd als noodroute).</li> <li>- Een vrije doorgangsbreedte van minimaal 4.50 meter en een vrije doorrijhoogte van minimaal 4.20 meter op alle wegen.</li> <li>- De wegen dienen een maximale asdruk te kunnen verdragen van 10 ton.</li> <li>- De afstand tussen de opstelplaats van een hulpverleningsvoertuig en de toegang van een eengezinswoning mag niet meer bedragen dan 40 meter. Voor een woongebouw mag deze afstand niet meer bedragen dan 15 meter.</li> </ul> <p>Geadviseerd wordt om, indien er snelheidsbeperkende maatregelen zullen worden toegepast, advies te vragen aan de gemeentelijke brandweer.</p> <p><b>Bluswatervoorzieningen</b>  Het is belangrijk dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn. Deze zijn afhankelijk van de soort gebouwen die in het gebied komen. In een later stadium, wanneer het plan meer definitief is ingericht, kan door de brandweer hierover preventief advies gegeven worden. Wanneer nog besluitvorming met de waterleidingmaatschappij moet plaatsvinden over de plaatsing van waterleidingen kunnen de bluswatervoorzieningen meteen worden meegenomen. Door vroegtijdig hierin te handelen kan vaak achteraf veel geld bespaard worden.  Ook kan gedacht worden aan het realiseren van opstelplaatsen bij de door het plangebied lopende watergang. Ik adviseer hier onderzoek naar te verrichten.</p>		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

### **Deel III: ambtshalve wijzigingen**

In het bestemmingsplan zijn de onderstaande ambtshalve wijzigingen aangebracht:

- Er is een vrijstelling opgenomen voor het vestigen van volumineuze detailhandel (VDH);
- Op het perceel Wethouder M. Van Doorninckweg 3a de bedrijfsbestemming en de hoogte aanpassen;
- Op het perceel Wethouder M. Van Doorninckweg 3a is op de bedrijfsbestemming geen bedrijfswoning mogelijk;
- Op het perceel 4300 aan de Wethouder M. Van Doorninckweg de bestemming tuin en erf aanpassen;
- De "Wijzigingsbevoegdheid I" op het perceel 4973 aan de Boxbergerweg laten vervallen;

**Versie van 20 juni 2007**