

Gemeente Olst-Wijhe

bestemmingsplan

Boskamp

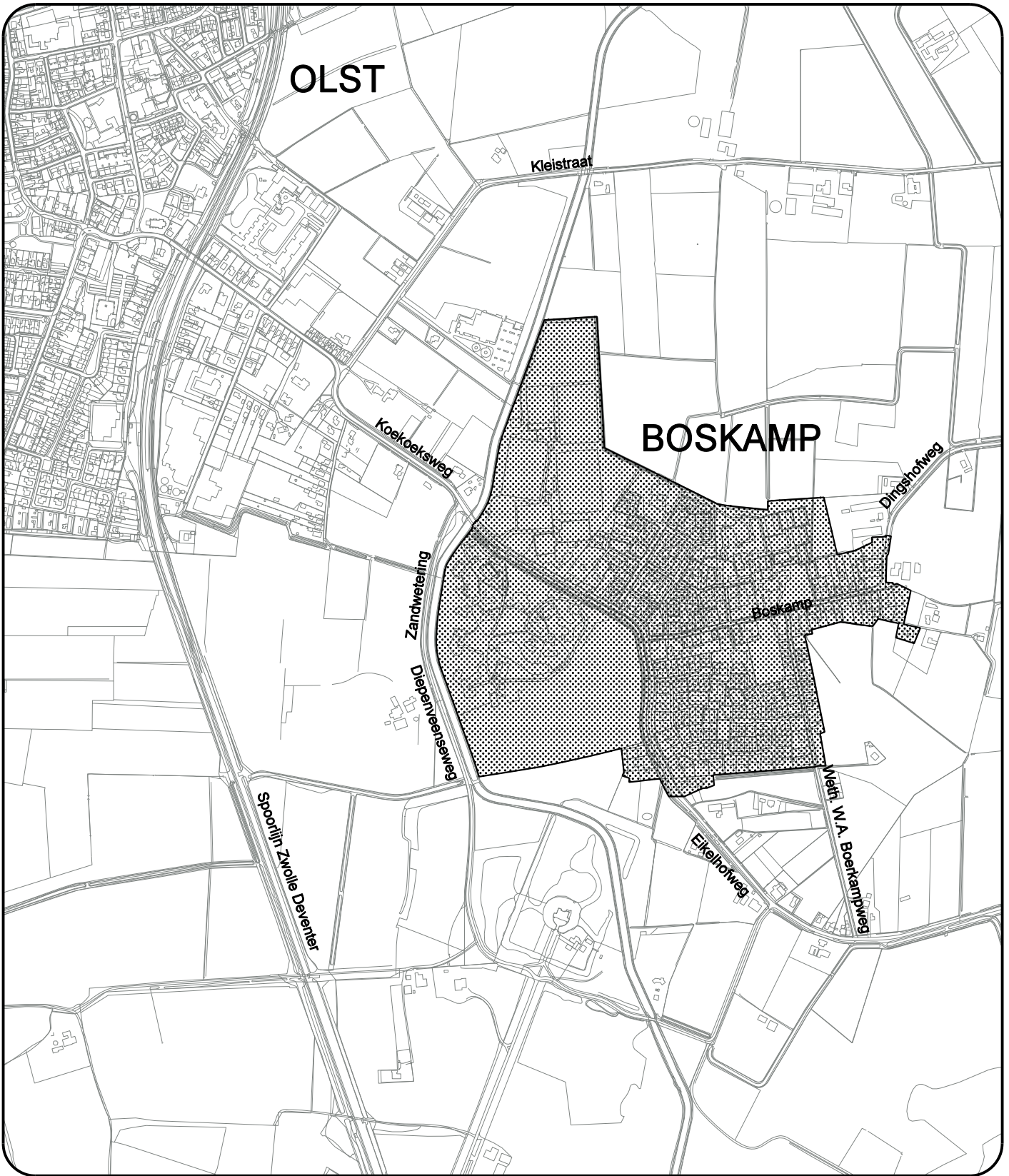
Toelichting

september 2006

Inhoudsopgave

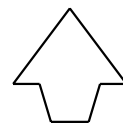
1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Situering en begrenzing van het plangebied	1
1.3. De planologisch-juridische regeling	2
1.3.1. De geldende bestemmingsplannen	2
1.3.2. Het bestemmingsplan "Boskamp"	2
1.3.3. De toelichting	2
2. Beleidskader	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Beleid waterschap	3
2.3. Gemeentelijk beleid	3
2.3.1. Wonen	3
2.3.2. Werken	4
2.3.3. Voorzieningen	4
2.3.4. Openbare ruimte	4
2.3.5. Groenstructuur	4
3. Onderzoek	5
3.1. Algemeen	5
3.2. Huidige situatie	5
3.2.1. Ruimtelijk functioneel	5
3.2.2. Infrastructuur	6
3.3. Cultuurhistorie	6
3.3.1. Algemeen	6
3.3.2. Monumenten	6
3.3.3. Archeologie	6
3.3.4. Ecologie/natuurbescherming	7
3.4. Waterparagraaf	8
3.5. Milieuhygiënische aspecten	9
3.5.1. Algemeen	9
3.5.2. Geluidhinder	10
3.5.3. Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen	10
3.5.4. Bodem	11
3.6. Luchtkwaliteit	11
3.7. Externe veiligheid	12
4. Gewenste ontwikkeling	13
4.1. Algemeen	13
4.2. De ruimtelijke karakteristiek	13
4.3. Wonen	13
4.4. Werken	14
4.5. Voorzieningen	14
4.6. Openbaar gebied in het dorpscentrum	14

4.7.	Groenstructuur	14
4.8.	Ruimtelijke kwaliteit.....	14
5.	Planbeschrijving	15
5.1.	Algemeen	15
5.2.	Wonen.....	15
5.3.	Maatschappelijke voorzieningen.....	15
5.4.	Winkels.....	15
5.5.	Horecavoorzieningen	16
5.6.	De openbare ruimte	16
5.7.	Parkeren	16
6.	Juridische aspecten	17
6.1.	Inleiding.....	17
6.2.	Nadere toelichting op de voorschriften	17
6.3.	Handhaving en handhaafbaarheid.....	21
7.	Uitvoerbaarheid	22
8.	Inspraak en overleg	23
8.1.	Overleg met de bevolking	23
8.2.	Overleg ex artikel 10 Bro '85.....	23
Bijlagen		
1.	Nota van inspraak en overleg	
2.	Akoestisch onderzoek Alcedo	
3.	Verkennd bodemonderzoek Boskamp 2	
4.	Rapport luchtkwaliteitsonderzoek	



afbeelding 1

LIGGING PLANGEBIED



schaal 1 : 10.000

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "Boskamp" omvat de juridisch-planologische regeling van de gronden en de gebouwen van het dorp Boskamp (ten oosten van de kern Olst) en past in het streven van het gemeentebestuur om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Uit een inventarisatie is gebleken dat veel bestemmingsplannen zijn verouderd en niet (meer) voldoen aan de eisen die de veranderende 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.

Het nu voorliggende bestemmingsplan "Boskamp" is de eerste stap in een proces van een stelselmatige actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen van de gemeente Olst-Wijhe.

Door het vervaardigen van een nieuw bestemmingsplan bestaat tevens de mogelijkheid om een juridisch-planologisch kader te scheppen waarbinnen niet alleen de typologie van het gebied recht wordt gedaan, maar waarbij ook op een eenvoudige wijze tot een functieverandering kan worden gekomen.

Voorts wordt met dit plan tegemoetgekomen aan het gestelde in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar wordt herzien.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, hetgeen wil zeggen dat het is gericht op het laten voortduren van bestaande functies in het gebied. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen planologisch bestendig worden. Daarnaast is van de gelegenheid gebruik gemaakt om een voor de percelen Boskamp 1 en 2 voorgestane ontwikkeling in dit plan op te nemen. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van de locatie van verzorgingshuis St. Willibrord.

Met dit plan wordt rekening gehouden met hedendaagse beleidsinzichten en aanpassingen aan de feitelijke situaties. Dit betekent een minder gedetailleerde opzet van het bestemmingsplan, hoewel het naar huidige maatstaven wel moet worden beschouwd als een gedetailleerd plan.

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 vooral op basis van geografische ligging gekozen voor het nader aangeduide plangebied "Boskamp".

Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven. Het onderhavige plan beslaat het feitelijke dorpskerngebied. De kern Boskamp is gesitueerd ten oosten van het dorp Olst en ten oosten van de spoorlijn Zwolle-Deventer. Het betreft de bebouwde gebieden ten oosten van de Zandwetering.

1.3. De planologisch-juridische regeling

1.3.1. De geldende bestemmingsplannen

Het plangebied omvat een gebied waarvoor thans de volgende bestemmingsplannen van kracht zijn:

- ♦ *Boskamphoek* vastgesteld 26 juni 2002.
- ♦ *partiele herziening Boskamp* vastgesteld 1 mei 1957.
- ♦ *Zuidelijke uitbreiding Boskamp* vastgesteld 24 april 1972.
- ♦ *Boskamp zuidwest fase 1* vastgesteld 29 augustus 1977.
- ♦ *Boskamp zuidwest fase 2* vastgesteld 29 september 1980.
- ♦ *Boskamp zuidwest fase 3* vastgesteld 28 november 1988.
- ♦ *Overwetering* vastgesteld 27 mei 1969.
- ♦ *Overkempe (+ herzieningen)* vastgesteld 25 oktober 1982.

1.3.2. Het bestemmingsplan "Boskamp"

Het bestemmingsplan "Boskamp" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. OS0056AA);*
- ♦ *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 deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 3 beschrijft in het kort het onderzoek van het plangebied (historisch en ruimtelijk-functioneel), terwijl in hoofdstuk 4 ingegaan wordt op de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 ("Planbeschrijving") wordt een beschrijving gegeven van de functies en de wijze waarop die in het plan zijn opgenomen. In hoofdstuk 6 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 vinden vastlegging in respectievelijk hoofdstuk 7 en 8.

2.1. Algemeen

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 rijks- en provinciale ruimtelijke beleid vindt doorgaans zijn weerslag in het Streekplan.

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

Voorts speelt ook Europees beleid een rol voor het ruimtelijk beleid in de gemeente. Dat Europese beleid wordt vooral vastgelegd in richtlijnen, verordeningen en beschikkingen. Vooral richtlijnen verlangen een vertaling in nationale regelgeving (implementatie).

2.2. Beleid waterschap

Het plangebied valt binnen de grenzen van het beheergebied van het Waterschap Groot Salland.

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.

Enige speerpunten van het Waterbeheersplan 2002-2005 zijn:

- ♦ *Inrichting en beheer van het watersysteem richten op de toekomstige ontwikkelingen.*
- ♦ *Samenwerking met waterpartners versterken en uitbreiden.*
- ♦ *Aanpassing van de rioolwaterzuiveringen om te kunnen voldoen aan het hogere afvalwateraanbod en de effluenteisen.*
- ♦ *Terugdringing van (diffuse) lozingen.*
- ♦ *Sanering van de meest vervuilde waterbodems.*

Het provinciaal bestuur heeft op dit moment een partiele herziening van het Streekplan in voorbereiding. Die herziening is een ruimtelijke vertaling van het beleid uit de Stroomgebiedsvisie Vecht-Zwarte Water en heeft bepaalde consequenties voor de ruimtelijke ordening.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Wonen

Het gemeentebestuur streeft, indachtig de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente, een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeente na. Voor de kern Boskamp 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 kan

worden gereageerd op zich in de samenleving voordoende veranderingen en veranderingsbehoeften. In het plan worden daartoe mogelijkheden geboden.

In het bestemmingsplan vindt de in 2002 vastgestelde Beleidsnotitie "Beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis" haar vertaling.

De gemeenteraad van Olst-Wijhe heeft op 26 april 2004 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. De beleidslijnen en uitkomsten van deze nota vormen mede de basis voor de medewerking aan nieuwbouwplannen op de percelen Boskamp 1 en 2 en vormen ook de onderlegger voor de plannen van St. Willibrord.

2.3.2. Werken

Het plangebied, met in overwegende mate woonfuncties, kent enige bedrijvigheid. De betreffende functies kunnen worden gehandhaafd. Het plan biedt de mogelijkheid om deze bedrijfsbestemmingen te wijzigen in onder meer een woonbestemming. Perceel Boskamp 26 kent een vigerende woonbestemming, doch ter plaatse is sprake van agrarisch gebruik.

2.3.3. Voorzieningen

In de dorpskern zijn een kerk, een school, een verzorgingshuis en een horecabedrijf gevestigd. Het aantal winkelvoorzieningen is beperkt, hetgeen zich vooral laat verklaren door het voorzieningenpakket van het nabije dorp Olst.

Wat de aanwezige voorzieningen betreft is het gemeentelijk beleid gericht op het respecteren daarvan.

2.3.4. 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 woongebied Boskamp en het verblijfsklimaat. Het bestemmingsplan biedt daartoe de mogelijkheden.

2.3.5. Groenstructuur

De groenvoorziening langs de Koekoeksweg en Eikelhofweg is van structureel belang. In de woongebieden is sprake van groene openbare ruimten (ook inzetbaar voor speeldoeleinden) en beeldbepalende groene elementen 'van derden'. De sportvelden en het woon(-zorg)complex Overkempe worden omzoomd door groen. Het behoud van dat groen is uitgangspunt.

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.

3.2. Huidige situatie

3.2.1. Ruimtelijk functioneel

Het plangebied kenmerkt zich door monofunctionele gebieden: een woongebied (de kern Boskamp en lintbebouwing langs de Boskamp en Eikelhofweg), het sportveldencomplex (in het noordwesten), het woon(-zorg)gebied Overkempe (in het westen) en een agrarisch (overgangs)gebied met landschappelijke waarde (in het zuidwesten).

De oudste woonbebouwing (lintbebouwing) is te vinden langs de Boskamp. Als dorpsontsluitingswegen zijn de Boskamp, de Wethouder W.A. Boerkampweg en de Eikelhofweg aan te merken.

In het noordwestelijk deel is sprake van een woonbuurt met een relatief hoog aantal rijenwoningen (Bloemenbuurt). Het zuidelijk deel is herkenbaar door de woonerfstructuur, een groene opzet en veel variatie in bebouwingsvormen.

In de dorpskern zijn gevestigd een kerk, een school, een verzorgingshuis en een horecabedrijf. Het aantal winkelvoorzieningen is beperkt, hetgeen zich vooral laat verklaren door het voorzieningenpakket van het nabije dorp Olst. De nog aanwezige winkelfuncties maken doorgaans (onder)deel uit van de woonfunctie.

Het geografisch middelpunt van Boskamp vindt gestalte in de monumentale rooms katholieke kerk (met pastorie, tuin en begraafplaats). Tegenover de kerk ligt een rooms katholieke basisschool. Ten noorden van de kerk ligt het verzorgingshuis St. Willibrord, een complex met appartementen(vleugels), senioren- en aanleunwoningen.

De kerk, het verzorgingshuis, de basisschool, het horecabedrijf en de aan de zuidzijde gerealiseerde wooninbreidingslocatie Boskamphoek (met 'sluitsteen') geven mede vorm aan het dorpscentrum in een fraaie groene setting.

Aan de randen van het plangebied (Eikelhofweg en het meest oostelijk deel van de weg Boskamp) is nog sprake van bedrijvigheid. Perceel Boskamp 26 is nog in gebruik voor agrarische doeleinden.

3.2.2. Infrastructuur

De Koekoeksweg, Eikelhofweg, Boskamp en Wethouder W.A. Boerkampweg bepalen de structuur van het wegennet rond en in de kern Boskamp. Laatstgenoemde wegen ontsluiten de in het dorp aanwezige woonerven. De woonerven zijn ingericht als 30-km gebied en manifesteren zich als verblijfsgebieden.

De Boskamp mondt uit op de Eikelhofweg/Koekoeksweg, de verbindingsweg(en) naar Olst, Wesepe en Diepenveen. Deze wegen zijn ingevolge de Gemeentelijke Verkeersvisie gecategoriseerd als erftoegangsweg A en hebben een verblijfsfunctie. Het grotendeels vrijliggende fietspad maakt deel uit van de gemeentelijke hoofdfietsroute.

Centraal in het dorp is een dorpsersf te herkennen, dat zich laat opsplitsen in deelgebiedjes: het dorpsplein, het schoolplein, het kerkelijk plein (entree kerk en tuin met pastorie) en het Boskampplein.

3.3. Cultuurhistorie

3.3.1. Algemeen

Het kerkdorp Boskamp ligt op de overgang van het rivierenlandschap naar het dekzandlandschap in de komvlakte. Het dorp zelf ligt op enkele lage en hoge dekzandruggen.

Oorspronkelijk was Boskamp een havezathe, waarvan de vroegste beschrijving dateert van 1404. Onder bescherming van de havezathe werd een kerk gesticht. Rondom de kerk verrees vervolgens bebouwing waarin zich ambachtslieden en kooplui vestigden. In de Hervorming gingen de parochianen in Olst en omgeving tot het protestantisme over, maar de bevolking rond de havezathe bleef katholiek. Zodoende bleef de kern Boskamp het verzorgingspunt van de gelijknamige parochie.

3.3.2. Monumenten

De centraal in Boskamp aanwezige rooms katholieke kerk en de pastorie zijn rijksmonumenten. Een rijksmonument vindt haar bescherming middels de Monumentenwet (1988).

3.3.3. 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 Boskamp 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.

In Boskamp is sprake van een vindplaats die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is aangeduid als 'terrein van archeologische betekenis'. Het gaat om een terrein in het dorpscentrum met de resten van het voormalige huis en de latere havezate Boskamp. Het terrein is nog niet archeologisch gewaardeerd. Vooralsnog wordt aangenomen dat het terrein wordt opge- waardeerd tot "terrein van (hoge) archeologische waarde". In dat gebied zijn geen 'nieuwe' ontwikkelingen aan de orde en mede om die reden is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het Oversticht heeft geadviseerd het terrein op de plankaart vast te leggen als "archeologische vindplaats" en een aanlegvergunningstelsel op te nemen voor grondwerkzaamheden op het terrein die dieper gaan dan 40 cm.

3.3.4. Ecologie/natuurbescherming

Er zijn drie categorieën beschermde natuurgebieden in Nederland:

- *De Ecologische Hoofdstructuur.*
- *Natura 2000-gebieden (vogelrichtlijngebieden en habitatrichtlijngebieden).*
- *Beschermde natuurmonumenten;*
- *Flora- en faunawet.*

Ecologische hoofdstructuur

Het gebied ten zuiden en oosten van Boskamp valt binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Doordat het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan is, kan gesteld worden dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op het functioneren van de PEHS.

Natura 2000

De Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn beogen de biologische diversiteit op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen. De bescherming is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en wilde flora en fauna. Wat betreft gebiedsbescherming is het Europese beleid gericht op instandhouding van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten. Daartoe kunnen speciale beschermingszones (sbz ofwel vogelrichtlijngebieden of habitatrichtlijngebieden) worden aangewezen op grond van aanwezige bijzondere vegetatietypen of leefgebieden van bepaalde soorten. Het uiteindelijke doel is een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten die van belang zijn vanuit het perspectief van de Europese Unie (EU) als geheel (communautair belang). Dit netwerk heet Natura 2000. Aanwijzing van gebieden vindt plaats op grond van door de EU vooraf vastgestelde criteria, te weten lijsten met beschermde soorten en lijsten met beschermde habitats. Per gebied worden deze natuurwaarden door Nederland vastgelegd in het aanwijzingsbesluit.

De Europese Vogelrichtlijn regelt de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten. Voor de bescherming van het leefgebied van bedreigde vogels en voor trekvogels zijn speciale beschermingszones aangewezen. Het plangebied ligt op meer dan 1,5 kilometer van de speciale beschermingszone (sbz) "IJssel". Vanwege deze afstand en doordat er met dit plan geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn, heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de speciale beschermingszone. Hieraan hoeft verder geen aandacht te worden besteed.

De Europese Habitatrichtlijn beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats.

Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld. De dichtstbijzijnde sbz (de "Ijsseluiterwaarden") die is aangewezen in het kader van de Habitatrichtlijn ligt bij Wijhe, op enkele kilometers van het plangebied. Vanwege deze afstand zal de ontwikkeling in het plangebied geen negatieve effecten hebben op deze sbz. De Ijsseluiterwaarden zijn tevens aangewezen als staatsnatuurmonument in het kader van de Natuurbeschermingswet. Gezien de afstand van het plangebied tot de Ijsseluiterwaarden kan gesteld worden dat onderhavig plan geen effecten heeft op de waarden in dit gebied.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten (voorheen Staatsnatuurmonumenten en Beschermde Natuurmonumenten) hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. De Ijsseluiterwaarden zijn aangewezen als beschermd natuurmonument. Gezien de afstand van het plangebied tot de Ijsseluiterwaarden kan gesteld worden dat onderhavig plan geen effecten heeft op de waarden in dit gebied.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden. In het plangebied zal bij de thans reeds bebouwde percelen Boskamp 1 en 2 sprake zijn van een "nieuwe ontwikkeling". Aldaar zal sprake zijn van sloop van de bestaande bebouwing en enige "inbreiding" in stedelijk gebied, waarbij wordt opgemerkt dat de werkzaamheden niet in het broedseizoen zullen plaatsvinden. De nabij het projectgebied aanwezige groenvoorzieningen laten zich kwalificeren als straatgroen en van beschermde flora- en faunasoorten is geen sprake. In redelijkheid mag dan ook worden aangenomen dat de realisatie van de woningen geen "nadelige" effecten zal hebben.

3.4. Waterparagraaf

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. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in het onderhavige plan.

Het plangebied valt binnen de grenzen van het beheergebied van Waterschap Groot Salland.

In het waterbeheersplan 2002-2005 speelt ook het item "Waterkwaliteit op niveau", waarbij gesteld wordt dat het bij het beheer van de kwaliteit van het oppervlaktewater niet alleen gaat om het water, maar ook om de waterbodem. Belangrijke principes zijn het voorkomen van ver-

spilling, het schoonhouden van water en het scheiden van schoon en vuil water. Bij de waterkwantiteit is de trits "vasthouden-bergen-afvoeren" van belang.

In Boskamp is sprake van een gewoon gemengd rioolstelsel.

Bij (nieuw/ver)bouwplannen en herinrichtingen dient te worden overwogen of het mogelijk is het regenwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel, dit ter ontlasting van het rioolstelsel. Aan het afkoppelen zijn overigens voorwaarden verbonden. De materialen waaruit de dakgoten mogen bestaan zijn gebonden aan bepaalde uitvoeringen, uitspoeling van zware metalen is niet toegestaan. 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 bezien of er mogelijkheden zijn tot infiltratie van "hemelwater".

Het voorliggende bestemmingsplan is in overwegende mate een consoliderend plan. De bestaande functies en het grondgebruik blijven gehandhaafd. In het plangebied is geen sprake van waterbeheersproblemen.

Oppervlaktewater

Langs de Eikelhofweg/Koekoeksweg en de sportvelden is sprake van een sloot, doch in het plangebied is geen sprake van A-watergangen.

Informeel vooroverleg

Het concept van dit plan is toegezonden aan het Waterschap Groot Salland. Bij brief van 9 november 2004 heeft het Waterschap gereageerd en geattendeerd op de in voorbereiding zijnde partiele herziening van het Streekplan (zie ook ander 2.2).

Het plangebied - met aan de westzijde een begrenzing door de Zandwetering - maakt onderdeel uit van het risicogebied van de Zandwetering in het kader van de Stroomgebiedsvisie Vecht-Zwarte Water. Middels de herziening van het Streekplan worden de risicogebieden omgevormd in primaire watergebieden en wateraandachtsgebieden. Voor de primaire watergebieden zal een "nee-beleid" gaan gelden en voor de wateraandachtsgebieden een "ja-mits beleid". Bij wijziging van bestemmingen dient daarmee rekening te worden gehouden.

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. Geluidhinder

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 wegverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (hoofdstuk VI) dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar geluidsbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaaï. Uit dit 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.

In de gemeentelijke verkeersvisie Wegencategorisering en fietsstructuur gemeente Olst-Wijhe (september 2002) zijn de in het plangebied voorkomende Eikelhofweg/Koekoeksweg aangeduid als erftoegangswegen. De overige wegen zijn gelegen in de woonerven.

Een erftoegangsweg A kenmerkt zich door een verblijfsfunctie. Dit betekent dat een voldoende afwikkelingsniveau voor het verkeer wordt gewaarborgd, doch dat de nadruk komt te liggen op de leefbaarheid en verkeersveiligheid op en rondom de weg. De keuze voor een verblijfsfunctie betekent dat de huidige maximumsnelheid weliswaar wordt gehandhaafd maar dat in de toekomst wordt gestreefd naar een verlaging van die snelheid.

Aangezien het voorliggend bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter heeft behoeft er dienaangaande geen nader akoestisch onderzoek te worden verricht.

Met het oog op de voorgestane (nieuwe) ontwikkelingen op de percelen Boskamp 1 en 2 is door Alcedo bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het daartoe uitgebrachte rapport dateert van 5 december 2005. Geconcludeerd wordt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden en dat de hoogste geluidsbelasting, inclusief 5dB(A) aftrek conform artikel 103 van de Wet geluidhinder, 50 dB(A) bedraagt.

Het rapport is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

3.5.3. Relatie bedrijfsactiviteiten/woningen

Het plangebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie en herbergt enige bedrijvigheid. Daarbij geldt dat de geldende milieuvergunningen, voor zover van toepassing, afdoende moeten worden geacht. Nader planologisch ingrijpen is niet aan de orde.

De juridische regeling zal zodanig worden opgesteld, dat in het plangebied geen bedrijvigheid wordt toegestaan die niet past in de directe nabijheid van woningen. In het plan worden de bedrijfsactiviteiten derhalve "op maat" bestemd.

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 incidenteel nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is minimaal een historisch onderzoek noodzakelijk.

In het plangebied zijn geen percelen aanwezig die zijn opgenomen in het Meerjarenprogramma Bodemsanering. Op basis van historisch onderzoek en bodemonderzoek aangaande locaties die de afgelopen jaren zijn bebouwd kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van verdachte locaties.

Met het oog op de bouwplannen op perceel Boskamp 2 is in juli 2003 een verkennend bodemonderzoek gedaan. In de door Van der Poel Consult bv te Laren uitgebrachte rapportage van augustus 2003 wordt geconcludeerd dat de gemeten gehalten dusdanig zijn dat aanvullend onderzoek en/of maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

Milieuhygiënisch zijn er naar de mening van het onderzoeksbureau voor voorgenomen nieuwbouw op het terrein geen belemmeringen.

Vorenstaande laat onverlet dat in voorkomend geval bij de beoordeling van bouwplannen inzicht moet worden gegeven in de kwaliteit van de bodem.

Het rapport is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

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 stikstofoxide (NO), stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en lood (Pb). Er zijn grenswaarden voor jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties.

Voor stikstofoxide, koolmonoxide, benzeen, zwaveldioxide en lood zijn bij landelijke metingen en berekeningen geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd of te verwachten. Voor stikstofdioxide en fijn stof ligt dat anders¹. Voor fijn stof komen thans - landelijk gezien - op sterk verkeersbelaste locaties in stedelijk gebied overschrijdingen voor van de jaargemiddelde grenswaarde en in vrijwel geheel Nederland van de 24-uurgemiddelde 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.

Gelet op de situering van het plangebied (op geruime afstand van een weg die een knelpunt vormt voor de fijn-stof- en stikstofdioxideconcentraties) en op de aard van het gebied (een

¹ Zie het Nationaal Luchtkwaliteitsplan 2004 van het ministerie van VROM van februari 2005.

bestaand kleinschalig bedrijventerrein met aangrenzende woonbebouwing) worden voor het gebied geen gezondheidsrisico's of ecologische risico's verwacht.

Er is in dit plan in overwegende mate sprake van de vastlegging van bestaande functies.

Aangaande de voorgestane ontwikkelingen bij Boskamp 1 en 2 heeft BVA op 18 november 2005 gerapporteerd.

In het rapport wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit binnen het te ontwikkelen plangebied alsmede de effecten van die ontwikkeling voor de omgeving. Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in 2010 (en 2015) niet worden overschreden ten gevolge van het verkeer op de wegen in en rondom het plangebied. Uit de bijlagen blijkt ook dat de grenswaarden voor de overige stoffen niet worden overschreden.

Het rapport is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

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 ongevoerd 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 ongevoerd 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.

In de Leidraad Maatramp zijn 18 ramptypen gedefinieerd. Deze ramptypen zijn niet allemaal ruimtelijk relevant.

Voor het plangebied zijn geen ongevallen met brandbare, explosieve of giftige stoffen te verwachten. Mede gelet op de risicokaart van de provincie Overijssel wordt geconcludeerd dat in of in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen aanwezig zijn. Evenmin is er in (de nabijheid van) het plangebied een route aangegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook zijn er geen buisleidingen in (de nabijheid van) het plangebied die gevaarlijke stoffen transporteren.

4.

Gewenste ontwikkeling

4.1. Algemeen

Hiervoor is het algemene provinciale en gemeentelijk beleidskader aangegeven. Voor Boskamp 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. Het onderwerp (eventuele) dorpsuitleg zal worden betrokken bij de opstelling van een gemeentebrede ontwikkelingsvisie. In dit hoofdstuk zal dan ook de vertaling van het algemene beleid weergegeven worden naar de uitgangspunten die met het bestemmingsplan planologisch-juridisch vastgelegd moeten worden.

4.2. 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 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.

Voor wat betreft de nieuwbouwmogelijkheden voor woningen aan de Boskamp is in een stedenbouwkundig advies geconcludeerd dat het project qua hoofdmassa goed past in "de dorpse architectuur in de directe omgeving".

4.3. 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 "aanhuisverbonden beroep/bedrijf" vindt regeling in de gebruiksbeoordeling. Uitgangspunt daarbij is een gebruik dat ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Voor de bijzondere/maatschappelijke woonvormen geldt een voortzetting van het huidige gebruik en de inbouw van flexibiliteit om de functie eenvoudig om te zetten naar de 'reguliere' woonfuncties.

Het plan is in overwegende mate van consoliderende aard. Voor de percelen Boskamp 1 en 2 gelden bouwplannen voor woondoeleinden. Deze plannen zijn in overeenstemming met de uitkomsten van de beleidsnota Wonen 2004-2010.

Met het oog op het voorgestane gemeentelijke woon(kwaliteits)beleid is in de bestemming "bedrijfsdoeleinden" een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming opgenomen.

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.

4.4. Werken

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 daarentegen niet wenselijk geacht.

4.5. Voorzieningen

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud van het voorzieningenniveau. Ook is het wenselijk om onderlinge uitwisselbaarheid van voorzieningen (met name maatschappelijke voorzieningen) mogelijk te maken. De aan de noordwestzijde van het dorp aanwezige sport- en recreatieve voorzieningen blijven gehandhaafd.

4.6. Openbaar gebied in het dorpscentrum

Naast de verkeersfunctie heeft het openbaar gebied in het dorpscentrum een echte centrumfunctie (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.

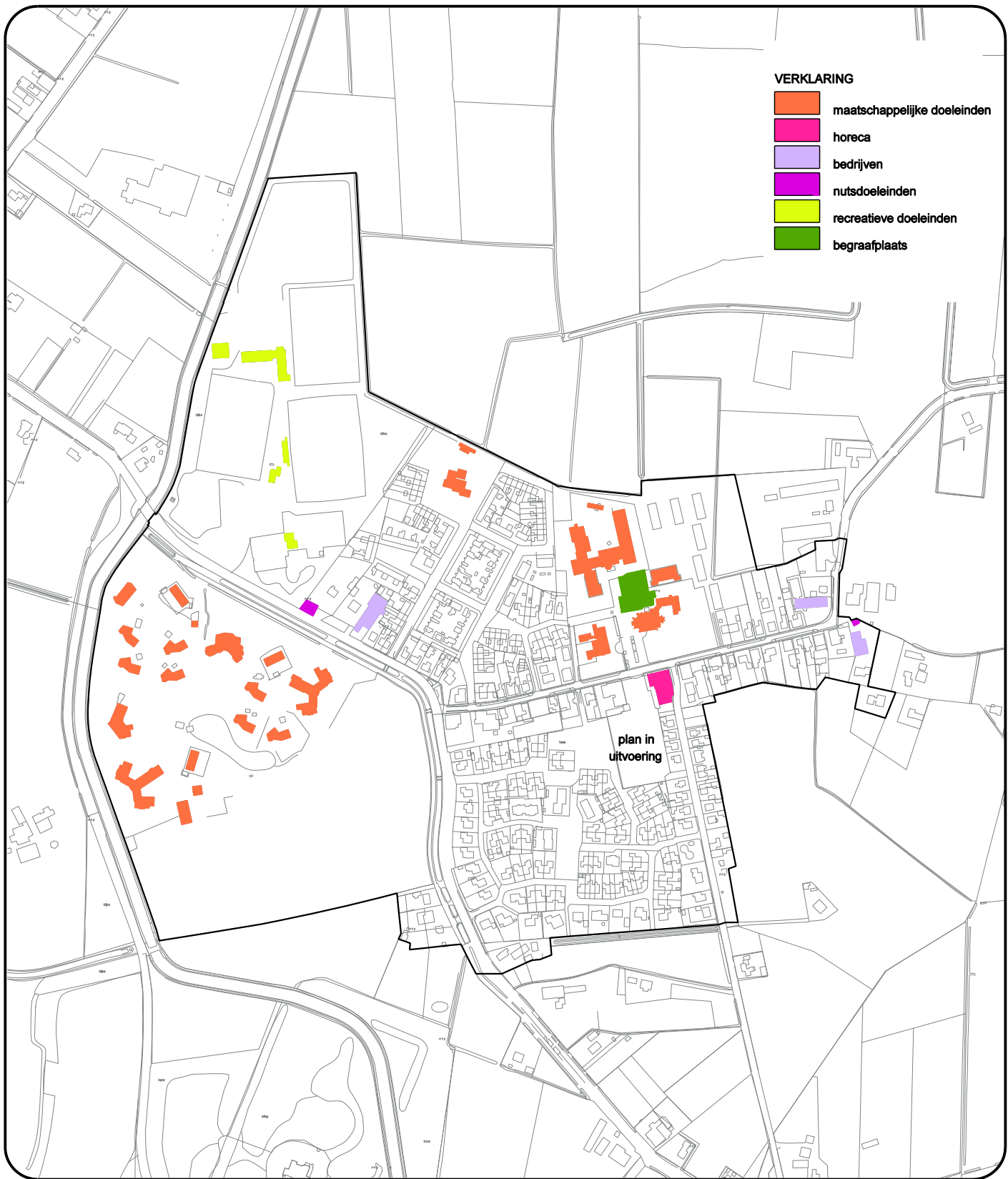
4.7. Groenstructuur

Het behoud van enkele structurele groenstroken en waterpartijen is van belang. Het is daarom wenselijk deze groene ruimtes middels een afzonderlijke bestemming in beeld te brengen.

4.8. Ruimtelijke kwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat er in het algemeen geen grote knelpunten bestaan ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied Boskamp.

Het is van belang dat voor de toekomst gewenste ontwikkelingen niet gefrustreerd worden en waar mogelijk gestimuleerd worden. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op diverse onderdelen staat daarbij voorop.



afbeelding 2

FUNCTIEKAART



schaal 1 : 6000

tek.nr. OS0056AA

plotdatum: 18-10-06

5.1. Algemeen

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt beoogd kaders aan te geven voor de toekomstige ontwikkelingen in Boskamp. Het streven naar woonkwaliteit - 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) maar met 'uitwisselingsmogelijkheden'. Ook is sprake van de ruimtelijke vastlegging van de stedenbouwkundig aanvaardbaar geachte nieuwbouwplannen (Boskamp 1 en 2).

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 is in twee categorieën te onderscheiden:

- *De woningen zijn tot "woondoeleinden" of "woongebouw" bestemd en de (goot)hoogte is door middel van een aanduiding op de plankaart geregeld.*
- *Het wonen bij/in het woonzorgcomplex Overkempe is geregeld binnen de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Het wonen bij/in het verzorgingshuis St. Willibrord wordt ook binnen deze bestemming geregeld.*

Naast de reguliere woonfunctie is de uitoefening van een "aanhuisverbonden 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 gebruiksbeplanning. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de woonfunctie, waarop ook de bestemming is afgestemd, hoofdzakelijk dient te blijven.

5.3. 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.

5.4. 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.

De aanwezige detailhandel vindt binnen de woonfunctie nadere regeling.

De 'sluitsteen' (ten westen van de horecagelegenheid Boskamp 22-24) bevat een combinatie van wonen en werken. Het aan het 'dorpshart' gesitueerde gedeelte is bestemd tot "Centrumdoeleinden" en maakt een gebruik ten dienste van kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

5.5. Horecavoorzieningen

Met betrekking tot het aanwezige horecabedrijf kan worden opgemerkt dat de aantrekkelijkheid van het centrum kan worden vergroot door de aanwezigheid van een dergelijk horecabedrijf. Toeristisch en recreatief kunnen horecabedrijven het verblijf in het centrum in positieve zin bevorderen. Wel dient rekening te worden gehouden met de uitstralingseffecten van een dergelijk bedrijf.

In het kader van de ontwikkeling van Boskamphoek (de woonbebouwing achter de 'sluitsteen' en ten zuidwesten van het horecabedrijf) is met de aanwezigheid van het horecabedrijf al rekening gehouden. De nabije bebouwing is toen zodanig ontworpen dat de geluidsbelasting voor de woonbebouwing tot een minimum wordt beperkt en ook is toentertijd al de mogelijkheid vastgelegd om een geluidwerende muur te realiseren.

5.6. De openbare ruimte

Het is gewenst om de planologische mogelijkheid op te nemen tot eventuele herinrichting van straten, pleinen en dergelijke. Een gedetailleerde bestemming van de openbare ruimte waarbij voetpaden, parkeerplaatsen, rijwegen, bermen en dergelijke specifiek worden bestemd is immers te star om tegemoet te komen aan de eventuele wens tot herinrichting. Daarom is er bestemmingsplantechnisch voor gezorgd dat gedurende de looptijd van het bestemmingsplan kan worden overgegaan tot herinrichtingen, die op dat moment wenselijk geacht worden.

Overigens bestaat de openbare ruimte niet alleen uit verharde oppervlakten. Binnen het plangebied bevinden zich ook groenvoorzieningen welke een grote bijdrage leveren aan het "beeld" van het centrum dan wel het plangebied. Het behoud van deze groenvoorzieningen dient gewaarborgd te worden door hieraan een passende bestemming te geven.

5.7. Parkeren

Voor het dorpscentrum geldt dat de parkeercapaciteit voldoende is om in de behoefte te voorzien.

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 paragrafen, te weten:

- I. Begripsbepalingen.*
- II. Bestemmingen.*
- III. Aanvullende bestemmingsbepalingen.*
- IV. Overige bepalingen.*

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

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

Paragraaf III bevat de aanvullende (dubbel)bestemmingsbepaling voor het archeologisch waardevol gebied.

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

6.2. Nadere toelichting op de voorschriften

Begripsbepalingen (artikel 1)

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

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

Woondoeleinden (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande en eventueel nieuw te realiseren woningen. Het betreft vrijstaande, halfvrijstaande of in rij gebouwde woonhuizen. Bepaald is dat de woningen binnen de bebouwingsvlakken en in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden gebouwd. De goothoogte van de woningen is voor zowel de bestaande en te realiseren woningen rechtens gefixeerd.

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 m² (bij woningen in een rij) respectievelijk 70 m² (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 "aanhuisverbonden beroep/bedrijf" vindt regeling in de gebruiksbeplanning.

Woongebouwen (artikel 4)

Op een enkele locatie is sprake van een bestemming woongebouw. Daarnaast zijn elders in het plangebied gestapelde woningen aanwezig, doch deze worden binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden geregeld. Vastgelegd is dat een woongebouw geen platte afdekking mag hebben.

Tuin (artikel 5)

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

Bedrijfsdoeleinden (artikel 6)

De binnen het plangebied gelegen bedrijven zijn als zodanig bestemd. In het voorschrift is een ontwikkelingsregeling opgenomen waardoor burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen in onder meer een woonbestemming. Ter zake zijn onder meer voorwaarden gesteld voor wat betreft de geluidsbelasting, de bodemkwaliteit en het gemeentelijk woonbeleid.

Sportdoeleinden (artikel 7)

Dit artikel legt de bestemming vast van de gronden die thans gebruikt worden door vele sportverenigingen (met daarbijbehorende voorzieningen als parkeerterrein en fietsenstalling). Naast de recreatieve functie is ten dienste daarvan ook een kantine toegestaan. Voor de toegestane bebouwingsoppervlakte is een bebouwingspercentage aangegeven.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 8)

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die thans in gebruik zijn als verzorgingshuis, scholen, kerk met pastorie en woon-zorgcentrum Overkempe. De bestemming biedt ruimte voor activiteiten die van maatschappelijk (educatief, sociaal-medisch, sociaal-cultureel en levensbeschouwend) belang zijn. De gebouwen mogen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

Binnen de bestemming is wonen ten dienste van de bestemming en voor huisvesting van het personeel toegestaan. Met het oog op een eventuele functiewijziging is voor de locatie van het verzorgingshuis en de scholen een mogelijkheid opgenomen de bestemming te wijzigen in een woonbestemming, waarbij in eerste aanleg aan een combinatie van wonen en zorg wordt gedacht. Ter zake zijn onder meer voorwaarden gesteld voor wat betreft de geluidbelasting, de bodemkwaliteit en het gemeentelijk woonbeleid

Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (artikel 14)

Deze bestemming is toegekend aan het landschappelijke waardevol te achten voor agrarische doeleinden in gebruik zijnde gebied ten westen van Boskamp. De ter plaatse aanwezige waardevolle boom is op de plankaart aangeduid doch vindt zijn 'bescherming' in de gemeentelijke kapverordening. Ter bescherming van de voorkomende waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 16)

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

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) (artikel 17)

Over een deel van het plangebied is een archeologisch waardevol gebied als dubbelbestemming in beeld is gebracht. Daarbij is deze functie van primair belang.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 18)

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 vrijstellingsbevoegdheid (artikel 20)

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 dan wel noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Gebruiksbepalingen (artikel 21)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling 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.

Ook vinden hier het aanhuisverbonden beroep of bedrijf nadere regeling (het aan-huisverbonden bedrijf via vrijstelling).

Overgangsbepalingen (artikel 22)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de tervisielegging 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.

Strafbepaling (artikel 23)

Het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbepaling 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.

6.3. Handhaving en handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan "Boskamp" maakt onderdeel uit van een actualiseringsslag bestemmingsplannen. Het doel daarvan is mede het maken van handhaafbare bestemmingsplannen. De gebruiks- en bouwmogelijkheden van de in het plangebied begrepen gronden zijn zo duidelijk en begrijpelijk mogelijk in de voorschriften geformuleerd, zodat belanghebbenden precies (kunnen) weten wat wel en wat niet is toegestaan.

In 2002 is de Nota handhavingsbeleid ruimtelijke ordening en milieu vastgesteld. In de inleiding van die Nota is verwoord dat het van belang is dat er door het handhavingsbeleid duidelijkheid ontstaat over wat burgers, bedrijven en andere instanties op dat gebied van een gemeentebeheer mogen verwachten en dat een eventuele handhavingsactie dan beter is te motiveren.

Benadrukt wordt dat er in ieder geval sprake moet zijn van een belangenafweging.

In de Nota is ook het plan van aanpak handhaving ruimtelijke ordening gepresenteerd.

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.

Omdat eventuele nieuwbouw dan wel realisering van bebouwing een particuliere aangelegenheid betreft, waarbij de gemeente niet actief wordt en waarbij geen sprake is van financiële consequenties voor de gemeente, kan een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid achterwege blijven.

8.

Inspraak en overleg

8.1. Overleg met de bevolking

Het voorontwerpbestemmingsplan "Boskamp" heeft van 3 januari tot 1 februari 2005 voor inspraak ter inzage gelegen.

De resultaten van deze inspraak zijn in de bijgevoegde Nota van inspraak en overleg samengevat en van commentaar voorzien. Korthedshalve wordt verwezen naar de inhoud van die bijlage. Een aantal reacties heeft aanleiding gegeven tot bijstelling van het plan.

8.2. Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van bovengenoemd artikel is met de daartoe aangewezen, voor dit plan relevante partners, overleg gevoerd.

De resultaten van dit overleg zijn ook vervat in de bijgevoegde Nota van inspraak en overleg. Ook is daarin aangegeven welke reacties aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan.

september 2006.

Bijlagen

Bij de toelichting

1.

Nota van inspraak en overleg

2.

Akoestisch onderzoek Alcedo

**Nieuwbouw woningen aan de
Elkelhofweg en de Boskamp te Olst.**

Akoestisch onderzoek ter bepaling van de geluidbelasting van
de gevels ten gevolge van wegverkeerslawaal.

Rapportnummer: 051675.1
Status: definitief
Datum: 5 december 2005

Handtekening:

In opdracht van: Van Vemde Projectontwikkeling bv
Postbus 114
7390 AC Twello
referentie: Dhr. D.R. van Vemde
telefoon: (0571) 28 05 95
telefax: (0571) 28 09 77
e-mail: dvemde@worldonline.nl

Uitgevoerd door: Alcedo bv
Koningsbergenstraat 12 / Postbus 2062
7420 AB Deventer
referentie: Ir. R.G.W. Hendriks
telefoon: (0570) 50 59 80
telefax: (0570) 50 59 89
internet: www.alcedo.nl
e-mail: hendriks@alcedo.nl

© Alcedo bv

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, of anderszins zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever van deze uitgave of Alcedo bv.

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	WETTELIJK KADER	4
2.1	Zones langs wegen	4
2.2	Toelaatbare geluidniveaus	4
3	UITGANGSPUNTEN	5
4	BEREKENINGSRESULTATEN	6
4.1	Overdrachtsmodel wegverkeer	6
4.2	Wegverkeer	6
5	CONCLUSIES	8

Bijlage 1	Plattegronden en aanzichten
Bijlage 2	Invoergegevens overdrachtsmodellen
Bijlage 3	Computerplots
Bijlage 4	Berekeningsresultaten

1 INLEIDING

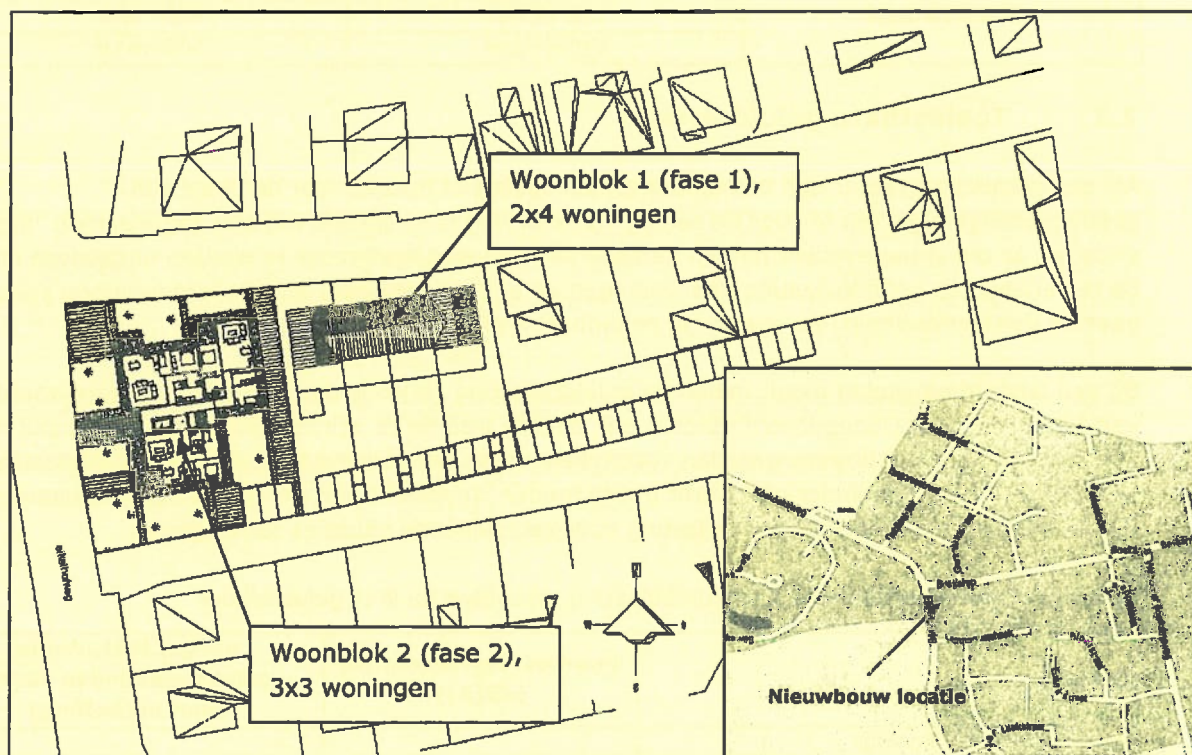
In opdracht van Van Vemde Projectontwikkeling is door Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de geplande nieuwbouw van 17 woningen verdeeld over twee woongebouwen aan de Eikelhofweg en de Boskamp te Olst. Ten behoeve van de nieuwbouw dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting van de gevels van de nieuwbouw van de 17 woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en het beoordelen of de voorkeursgrenswaarde al dan niet wordt overschreden.

Uitgangspunt voor het geluidonderzoek zijn de tekeningen van Ter Kieft architecten, V01&V02 en S02.

In figuur 1 is de situering van de nieuwbouw opgenomen. In bijlage 1 zijn plattegrondtekeningen en gevelaanzichten opgenomen.

Figuur 1: situering nieuwbouw 17 woningen



3 UITGANGSPUNTEN

De geluidbelasting ter plaatse van de nieuwbouw ten gevolge van het verkeer op de Eikelhofweg is beschouwd. Op de Boskamp geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. De Boskamp is derhalve niet zoneplichtig, maar wordt ter volledigheid wel meegenomen in voorliggend onderzoek. Dit geldt tevens voor de parkeerplaats aan de achterzijde van de woningen.

De verkeersgegevens voor de Eikelhofweg, de Boskamp en de parkeerplaats zijn afkomstig van het de gemeente Olst (prognose 2015). De dagperiode is maatgevend.

In tabel 3 zijn de relevante gegevens opgenomen.

Tabel 3: Verkeersgegevens (jaar 2015)

Weg	Etmaalintensiteit (mvt/etmaal)	Maatgevend daguurpercentage (%)	Wegdek	Toelaatbare rijsnelheid (km/h)
Eikelhofweg	2265	6,9	fijn asfalt (dab)	50
Boskamp	665	6,5	klinkers	30
Parkeren	150	6,5	klinkers	30

De onderverdeling per voertuigcategorie is opgenomen in tabel 4.

Tabel 4: Onderverdeling per voertuigcategorie (dagperiode)

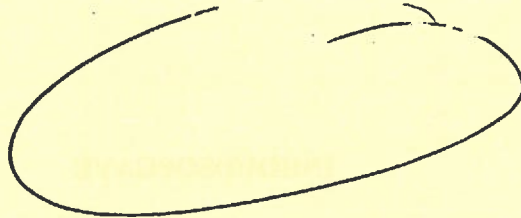
Weg	Verdeling etmaalintensiteit per voertuigcategorie (%)		
	Lichte motorvoertuigen	Middelzwaar verkeer	Zwaar verkeer
Eikelhofweg	92	5	3
Boskamp	92	5	3
Parkeren	100	0	0

Rekenpunt ^{*)}	Hoogte (m)	Geluidsbelasting [dB(A) etmaalwaarde]		
		Eikelhofweg	Boskamp	Parkeren
07	1,5	40	48	11
	4,5	41	49	12
	7,5	42	48	13
08	1,5	43	44	--
	4,5	45	45	--
	7,5	45	45	--
09	1,5	49	35	23
	4,5	50	37	25
	7,5	50	37	29
10	1,5	48	27	30
	4,5	49	29	30
	7,5	49	29	30
11	1,5	42	17	39
	4,5	44	18	39
	7,5	44	20	39
12	1,5	14	19	35
	4,5	15	21	36
	7,5	18	23	36
13	1,5	19	--	33
	4,5	21	--	35
	7,5	25	--	36
14	1,5	30	43	25
	4,5	32	44	28
	7,5	33	43	29

^{*)} zie bijlage 3

Uit de berekening volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ter plaatse van de gevels van verschillende woningen niet wordt overschreden.

3. Verkennend bodemonderzoek Boskamp 2



7 AUG 2003

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN BURGEMEESTER
 EN WETHOUDERS VAN OLST-WIJKHEEMSTRA
Verkenning Bodemonderzoek
Boskamp 2
 d.d. Olst 04 SEP 2003

Opdrachtgever: De heer Boerhof
 Boskamp 2
 8121 CX Olst

Datum onderzoek: juli 2003

Datum rapport: augustus 2003

Projectnummer: 1.307.208

INGEKOMEN: 09 DEC 2005	
NO	0556AI
AKK	GR: [handwritten]
STEEDEB	[handwritten]
SOC.GEOGR.	
JURIS	

Van der Poel Consult bv
 Koeslagstraat 2
 Postbus 522
 7245 ZG LAREN (Gld.)
 tel: 0573 - 40 24 26
 fax: 0573 - 40 17 23



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van de heer Boerhof is door Van der Poel Consult bv te Laren een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Boskamp 2 te Olst. (kadastraal bekend; gemeente Olst-Wijhe, sectie F, perceelnummer 3063).

Aanleiding tot het onderzoek is de nieuwbouw van drie woningen op de onderzoekslocatie. Het onderzoek heeft tot doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeksterrein.

1.2 Historisch onderzoek

De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 750 m². e bebouwing op de locatie stamt uit 1970. Tot enige tijd geleden was in de bebouwing een meubelzaak gehuisvest. De locatie is omgeven door woningen. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

1.3 Regionale bodemopbouw

Volgens de Dienst Grondwaterverkenning van het TNO (kaartblad 27-oost) is de regionale bodemopbouw, gebaseerd op de dichtstbijzijnde boring, als volgt:

<u>Diepte m. -maaiveld</u>	<u>Grondsoort</u>
0 - 30 m -mv	matig grof tot grof zand;
30 - 38 m -mv	fijn slibhoudend zand;
38 - circa 76-95 m -mv	klei met fijnzandige lagen;
tot circa 178-210 m -mv	grof zand met fijnzandige lagen.

Het eerste watervoerende pakket betreft de bodemlaag tot circa 38 m -mv bestaande uit de formaties van Twente en Kreftenheye. De eerste scheidende laag betreft de formatie van Drente. Het tweede watervoerende pakket bevindt zich van circa 76 à 95 tot 178 à 210 m -mv en wordt afgesloten door de formatie van Breda (slecht doorlatende basis).

De regionale grondwaterstromingsrichting is westelijk tot noordwestelijk. Plaatselijk kan de grondwaterstromingsrichting worden beïnvloed door sloten, kanalen, rivieren, rioleringen e.d. (zoals de IJssel).

1.4 Hypothese

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.



3 ANALYSERESULTATEN EN BESPREKING

3.1. Uitgevoerde analyses

Van het opgeboorde materiaal zijn de volgende mengmonsters samengesteld:

- monsterpunten 1 t/m 7 (0-0,5 m -mv);
- monsterpunten 1 en 2 (0,5-2,0 m -mv).

De grondmengmonsters zijn geanalyseerd op het NEN-grondpakket. De grondwatermonsters uit peilbuis 1 zijn geanalyseerd op het NEN-grondwaterpakket. De samenstelling van de analysepakketten is weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Samenstelling analysepakketten

Parameter	Grond	Grondwater
Metalen: arseen, cadmium, chroom, koper, kwik, nikkel, lood, zink	x	x
Extraheerbare organohalogenen verbindingen (BOX)	x	
Minerale olie (GC)	x	x
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK-10)	x	
Lutum (fractie < 2 µm) + organisch stofgehalte	x	
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylenen) en naftaleen		x
Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (1,2-dichloorethaan, cis-1,2-dichlooretheen, trichloormethaan, 1,1,1-trichloorethaan, trichlooretheen, tetrachloormethaan, tetrachlooretheen, monochloorbenzeen, dichloorbenzenen)		x

3.2 Toetsingskader

De analyseresultaten zijn opgenomen in bijlage 2. De gemeten gehalten zijn getoetst aan de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (Stct. 39, 24 februari 2000), (zie bijlage 3). Hierbij wordt gewerkt met interventie- en streefwaarden. De interventiewaarden (I) geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. De streefwaarden (S) geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Indien de tussenwaarde ($T = \frac{1}{2}(S+I)$) wordt overschreden is nader onderzoek nodig. De streef- en interventiewaarden zijn gerelateerd aan het organisch stofgehalte (humus) en de lutumfractie van de bodem. De berekende toetsingswaarden zijn opgenomen in bijlage 3. Bij de interpretatie van de resultaten is de volgende terminologie gehanteerd:

- kleiner of gelijk aan streefwaarde : -
- tussen streef- en tussenwaarde : *
- tussen tussen- en interventiewaarde : **
- groter dan interventiewaarde : ***

In de tabellen 3.2 (grond) en 3.3 (grondwater) zijn de analyseresultaten geïnterpreteerd aan de hand van de toetsingstabel.

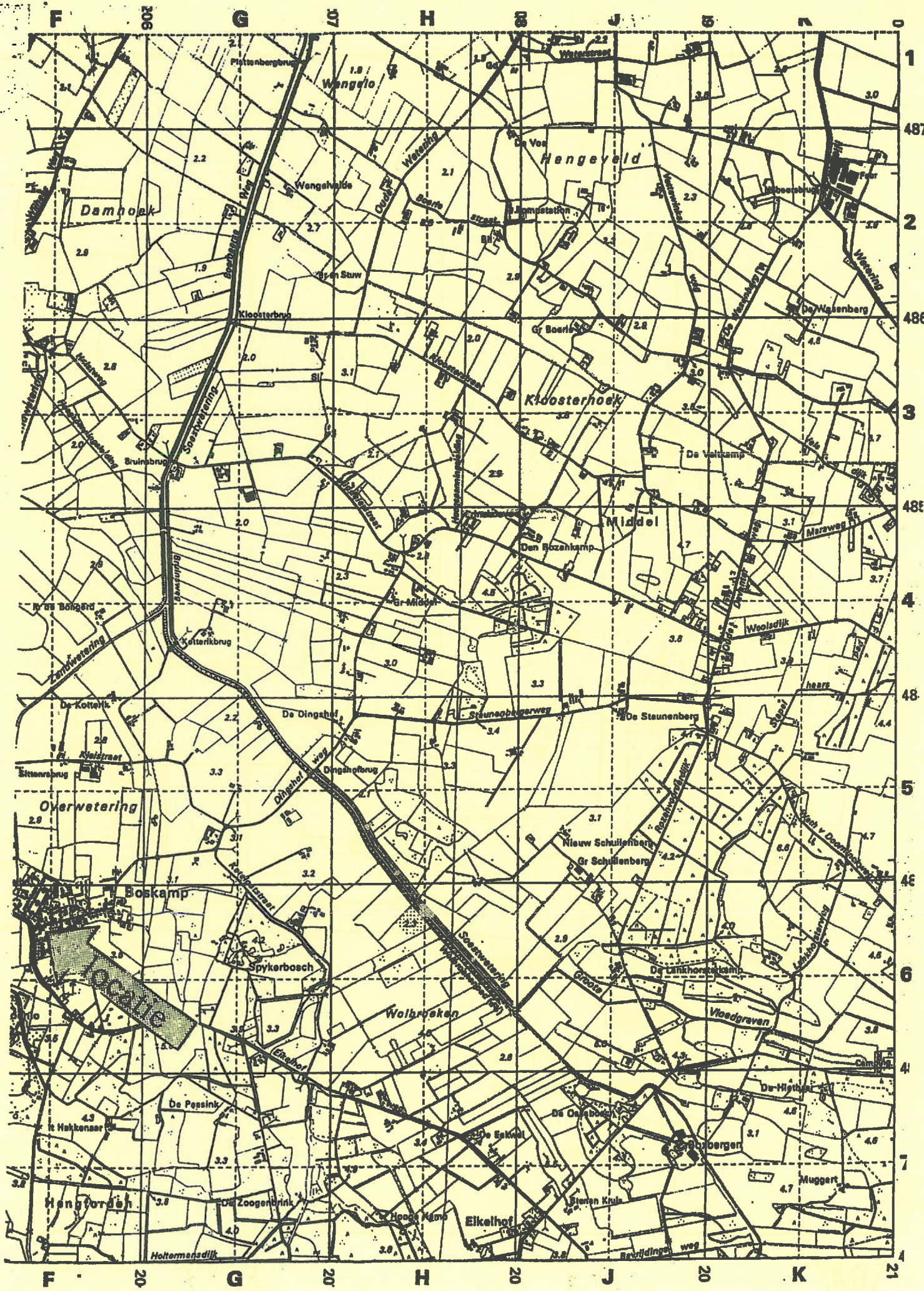


3.4 Analyseresultaten grondwater

Tabel 3.3 Interpretatie analyseresultaten grondwater ($\mu\text{g/l}$)

METALEN					
Arseen	<5	-	10	35	60
Cadmium	<0.3	-	0.40	3.2	6.0
Chroom	<1.0	-	1.0	16	30
Koper	<5.0	-	15	45	75
Kwik	<0.05	-	0.050	0.18	0.30
Nikkel	<5	-	15	45	75
Lood	<5	-	15	45	75
Zink	<10	-	65	433	800
AROMATEN					
Benzeen	<0.20	-	0.20	15	30
Tolueen	<0.20	-	7.0	504	1000
Ethylbenzeen	<0.20	-	4.0	77	150
Totaal xyleen	<0.20	-	0.20	35	70
Naftaleen	<0.20	-	0.010	35	70
MINERALE OLIE GC					
Olief totaal C10-C40	<50	-	50	325	600
VOCI NEN5740					
1,2-Dichloorethaan	<0.10	-	7.0	204	400
cis-1,2 dichl.etheen	<0.50	-	0.010	10	20
1,2-Dichloorpropaan	<0.50	-	0.80	40	80
Trichloormethaan	<0.10	-	6.0	203	400
1,1,1-Trichlooretha.	<0.10	-	0.010	150	300
1,1,2-Trichlooretha.	<0.10	-	0.010	65	130
Trichlooretheen	<0.10	-	24	262	500
Tetrachloormethaan	<0.10	-	0.010	5.0	10
Tetrachlooretheen	<0.10	-	0.010	20	40
Monochloorbenzeen	<0.50	-	7.0	94	180
Tot. dichloorbenzeen	<1.5	-	3.0	27	50
PH	7.3				
EC	690				

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten zijn in gehalten die de streefwaarden en/of de detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.



F 106 G 107 H 108 J 109 K 110

1
487
2
486
3
485
4
484
5
483
6
482
7
481

F 20 G 20 H 20 J 20 K 21

4.

Rapport luchtkwaliteitsonderzoek

**NIEUWBOUW HOEK
EIKELHOFWEG/BOSKAMP, BOSKAMP**

luchtkwaliteitsonderzoek

GEMEENTE OLST-WIJHE

INGEKOMEN:	06 DEC. 2005
NO.	05 56 AI
AKK:	GE
STEDENB.	
SOC.GEOGR.	
JURIS.	
L.G.	
TEK.	

INHOUD

	Blz.
1. INLEIDING	1
2. WETTELIJK KADER	2
2.1. Besluit luchtkwaliteit 2005	2
2.2. Bestemmingsplannen	2
2.3. Schadelijke stoffen	3
3. MODELERING LUCHTKWALITEIT	5
4. RESULTATEN	6
4.1. Rekenmethodiek	6
4.2. Resultaten	6
4.3. Vervolg	7

Bijlagen:

1. Invoergegevens model
 2. Resultaten 2010
 3. Resultaten 2015
-

1. INLEIDING

Aanleiding

De gemeente Olst-Wijhe is bezig met de voorbereidingen voor de realisering van woningbouw op de hoek Eikelhofweg/Boskamp in de kern Boskamp. De bestaande bebouwing op deze locatie zal worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. De locatie van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1 en op beide hiernaast afgebeelde foto's.



In het kader van deze ontwikkeling is het noodzakelijk de effecten op de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Enerzijds moet inzicht worden gegeven in de luchtkwaliteit binnen het te ontwikkelen plangebied als gevolg van het verkeer op de aanwezige wegen. Anderzijds is het van belang de effecten inzichtelijk te maken die het verkeer dat wordt gegenereerd door de ontwikkeling van het gebied heeft op de omgeving (woningen langs het bestaande wegennet).



De gemeente Olst-Wijhe heeft aan BVA Verkeersadviezen gevraagd dit onderzoek uit te voeren. Concreet zal worden gezien of de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 ten aanzien van schadelijke stoffen in de lucht worden overschreden ten gevolge van het verkeer op de wegen in en rondom het plangebied. Hierbij vindt toetsing van de luchtkwaliteit plaats op de nieuwbouwlocaties en op de bestaande woningen. Deze berekening dient te worden uitgevoerd voor het planjaar 2010. Gezien de relatief korte tijd tussen de huidige situatie en 2010 is in dit rapport tevens een doorkijk naar 2015 gegeven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt ingegaan op het wettelijk kader: het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de daarin aangegeven normen. In hoofdstuk 3 komen de onderzoeksgegevens aan de orde. De rekenmethodieken en de resultaten worden tenslotte behandeld in hoofdstuk 4.

(circulatiemaatregelen) getracht worden de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemmingen te verdunnen.

Bij overschrijding in nieuwe situaties kunnen bijvoorbeeld de beoogde locaties van de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan worden aangepast. Door grotere afstanden tot de wegen aan te houden kan worden voldaan aan de grenswaarden. De concentraties schadelijke stoffen verdunnen namelijk naarmate de afstand tot aan de bron toeneemt. Mocht het niet mogelijk zijn om door maatregelen te voldoen aan de grenswaarden dan kan in het uiterste geval het bestemmingsplan in zijn beoogde vorm geen doorgang vinden.

2.3. Schadelijke stoffen

In het Blk 2005 is opgenomen dat gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht dienen te nemen ten aanzien van: zwaveldioxide SO₂, stikstofdioxide NO₂, fijn stof (zwevende deeltjes) PM₁₀, lood, koolmonoxide CO en Benzene C₆H₆. Hierbij moet nog worden opgemerkt dat lood niet in de rekenmethodieken is opgenomen.

In Nederland zijn met name stikstofdioxide NO₂ en fijn stof PM₁₀ relevant. De concentraties van de overige stoffen worden in Nederland bijna nergens overschreden. Dit onderzoek richt zich dan ook met name op deze beide stoffen. In het navolgende worden beide stoffen nader toegelicht.

Stikstofdioxide NO₂

In de buitenlucht in Nederland komt stikstofdioxide NO₂ voor. Over het algemeen is de concentratie ten zuiden van de grote rivieren en in de Randstad hoger dan in Noord- en Midden Nederland. Met name de uitstoot van het (diesel)verkeer en de industrie (in de omringende landen) draagt bij aan de concentraties stikstofdioxide in de buitenlucht. Ook de hoge bevolkingsdichtheid in Nederland speelt een rol bij de uitstoot van stikstofdioxide (CV-ketel, open haard). Bij langdurige blootstelling kan stikstofdioxide ademhalingsklachten en longziekten veroorzaken.

Over de laatste jaren is een gestage daling van de concentratie stikstofdioxide in de stedelijke buitenlucht geconstateerd. Echter met name rond drukke verkeerswegen worden de normen voor stikstofdioxide nog steeds overschreden. Ten aanzien drukke verkeerswegen zijn dan ook extra grenswaarden opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit 2005. In tabel 1 zijn de grenswaarden ten aanzien van stikstofdioxide NO₂ weergegeven.

Tabel 1: *Grenswaarden stikstofdioxide NO₂*

	Concentratie in microgram per m ³
Jaargemiddelde concentratie	40
Uurgemiddelde concentratie*	200

* deze waarde mag maximaal 18x per jaar worden overschreden en geldt alleen voor wegen met een etmaalintensiteit van meer dan 40.000 motorvoertuigen.

3. MODELERING LUCHTKWALITEIT

Voor de verkeersgegevens van de Eikelhofweg en de Boskamp is gebruik gemaakt van recent (2005) door BVA Verkeersadviezen en de gemeente Olst-Wijhe uitgevoerde mechanische verkeerstellingen. De etmaalintensiteiten zijn met 2% autonome groei per jaar opgehoogd om te komen tot de etmaalintensiteiten voor 2010.

De etmaalintensiteit op het parkeerterrein bepaald op basis van het aantal parkeerplaatsen en het kental van 6 ritten per parkeerplaats voor bewoners per etmaal en 2 ritten per etmaal voor de bezoekersparkeerplaatsen.

Met betrekking tot eventueel door de ontwikkeling te genereren extra ritten wordt opgemerkt dat gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling er van wordt uitgegaan dat het verdwijnen van de ritten van en naar de bestaande bebouwing wordt gecompenseerd door de ritten van en naar de nieuwe woningen. Er is dan ook geen extra correctie op het aantal motorvoertuigen op de Eikelhofweg toegepast.

Omdat de luchtkwaliteit ook na 2010 aan de normen moet voldoen, is een doorkijk gegeven naar 2015. De etmaalintensiteiten voor 2015 zijn bepaald door de etmaalintensiteiten voor 2010 met 2% per jaar te verhogen.

In tabel 3 zijn de verkeersgegevens voor dit onderzoek verkort weergegeven. Een volledig overzicht van alle invoergegevens is weergegeven in bijlage 1.

Tabel 3: Verkeersgegevens luchtkwaliteitsonderzoek

	Etmaalintensiteit 2010*	Etmaalintensiteit 2015*	Verdeling verkeer**
Eikelhofweg	2.015	2.265	92/5/3
Boskamp	590	665	92/5/3
parkeerterrein	140	150	100/0/0

* motorvoertuigen

** licht, middelzwaar en zwaar verkeer

De berekening van de luchtkwaliteit is uitgevoerd op de plangrens of direct langs de weg. Dit betekent dat in alle gevallen is gerekend op 5 meter uit de as van de wegen omdat zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing direct langs de straten en langs het parkeerterrein zijn gelegen.

Opgemerkt wordt dat in eerste instantie alleen de eindsituatie (toekomstige situatie inclusief de groei als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied) wordt berekend. Wanneer namelijk blijkt dat de eindsituatie voldoet aan de gestelde grenswaarden dan is de toename als gevolg van de ritten van en naar de nieuwe woningen op het bestaande wegennet in feite niet meer relevant. Er is immers geen sprake van overschrijding dus is er geen reden om de afzonderlijke situaties te berekenen. In dat geval blijft de splitsing tussen het al aanwezige verkeer en het nieuwe verkeer achterwege.

de bijlagen dat de 24 uurgemiddelde concentratie een aantal malen wordt overschreden, echter niet vaker dan de toegestane (35 + 6) overschrijdingen.

Op basis van de resultaten uit de tabellen 4 en 5 kan geconcludeerd worden dat de grenswaarden in 2010 (en 2015) niet worden overschreden ten gevolge van het verkeer op de wegen in en rondom het plangebied. Dit betekent dat het effect van de extra ritten niet separaat in beeld gebracht hoeft te worden.

Uit de bijlagen blijkt tenslotte ook dat de grenswaarden voor de overige stoffen niet worden overschreden.

4.3. Vervolg

Ten aanzien van het de beoogde ontwikkelingen op de hoek Eikelhofweg/Boskamp te Boskamp bestaan geen bezwaren vanuit het Besluit luchtkwaliteit 2005 omdat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden. Dientengevolge is in het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005 geen verdere actie noodzakelijk.