

Gemeente Olst-Wijhe

bestemmingsplan

Wijhe

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen.....	1
1.2. Situering en begrenzing van het plangebied	1
1.3. De planologisch-juridische regeling	1
1.3.1. De geldende bestemmingsplannen	1
1.3.2. Het bestemmingsplan "Wijhe"	3
1.3.3. De toelichting	3
2. Beleidskader	5
2.1. Algemeen.....	5
2.2. Europees beleid	5
2.2.1. Cultuurhistorie en archeologie	5
2.2.2. Ecologie	6
2.2.3. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	7
2.3. Water.....	9
2.4. Gemeentelijk beleid	10
2.4.1. Centrumvisie Wijhe	10
2.4.2. Wonen.....	10
2.4.3. Werken en voorzieningen	11
2.4.4. Openbare ruimte	11
2.4.5. Groenstructuur	11
3. Onderzoek	13
3.1. Algemeen.....	13
3.1.1. Ontstaansgeschiedenis.....	13
3.1.2. Ruimtelijk functioneel	14
3.1.3. Infrastructuur	15
3.2. Cultuurhistorie	17
3.2.1. Algemeen	17
3.2.2. Monumenten	17
3.2.3. Archeologie	17
3.3. Ecologie/natuurbescherming	18
3.4. Waterparagraaf	18
3.5. Milieuhygiënische aspecten.....	19
3.5.1. Algemeen.....	19
3.5.2. Geluid.....	19
3.5.3. Relatie bedrijfsactiviteiten/gevoelige bestemmingen.....	21
3.5.4. Bodem.....	21
3.5.5. Luchtkwaliteit	21
3.6. Externe veiligheid.....	22
3.6.1. Besluit Externe veiligheid inrichtingen	22
3.6.2. Buisleidingen.....	25
3.6.3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.....	25

4. Gewenste ontwikkeling	28
4.1. Algemeen	28
4.2. De bestaande situatie	28
4.2.1. De ruimtelijke karakteristiek	28
4.2.2. De functionele karakteristiek	28
4.2.3. Wonen	28
4.2.4. Werken	29
4.3. Voorzieningen	29
4.3.1. Openbaar gebied	31
4.3.2. Groenstructuur	31
4.4. Ruimtelijke kwaliteit	31
5. Planbeschrijving	33
5.1. Algemeen	33
5.2. Wonen	33
5.3. Centrumvoorzieningen	33
5.4. Maatschappelijke voorzieningen	33
5.5. Horecavoorzieningen	33
5.6. De openbare ruimte	33
5.7. Groenvoorzieningen	34
6. Juridische aspecten	35
6.1. Inleiding	35
6.2. Nadere toelichting op de voorschriften	35
7. Uitvoerbaarheid	43
8. Inspraak en overleg	45
8.1. Inspraak en Overleg	45
8.2. Vaststelling	45

Bijlagen bij de toelichting

1. Nota Inspraak, Voorontwerp Bestemmingsplan Wijhe
2. Verkeersadvies ontwikkeling Het Weijtendaal
3. Raadsvoorstel en Nota van zienswijzen

Separate bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing nieuw-/verbouw Het Weijtendaal
 2. Akoestisch onderzoek Inbreidingslocaties
 3. Centrumvisie Wijhe
-

1.1. Algemeen

Wijhe ligt in het westen van de gemeente Olst-Wijhe. Het dorp ligt direct ten oosten van de IJssel en wordt, behalve door het water van de IJssel, 'omsloten' door het agrarisch buitengebied. Het dorp ligt halverwege de steden Zwolle en Deventer en is goed bereikbaar via zowel het provinciale als het rijkswegennet.

Dit bestemmingsplan "Wijhe" omvat de juridisch-planologische regeling van de gronden en de gebouwen in en nabij Wijhe 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.

Met dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met hedendaagse beleidsinzichten en aanpassingen aan de feitelijke situaties. Dit betekent ook dat een wat minder gedetailleerde opzet en daarmee een grotere flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt nagestreefd. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor het centrum van Wijhe, zoals die in 1999 is opgesteld, is nu deels vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. De visie wordt daarmee grotendeels ook direct juridisch bindend. Op 2 juli 2007 is door de gemeenteraad de Centrumvisie Wijhe vastgesteld. Deze visie kan als een logisch vervolg worden gezien op de visie van 1999. Waar mogelijk is in dit plan rekening gehouden met de Centrumvisie Wijhe. In het bijzonder moet hierbij gedacht worden aan de ontwikkelingsmogelijkheden.

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.

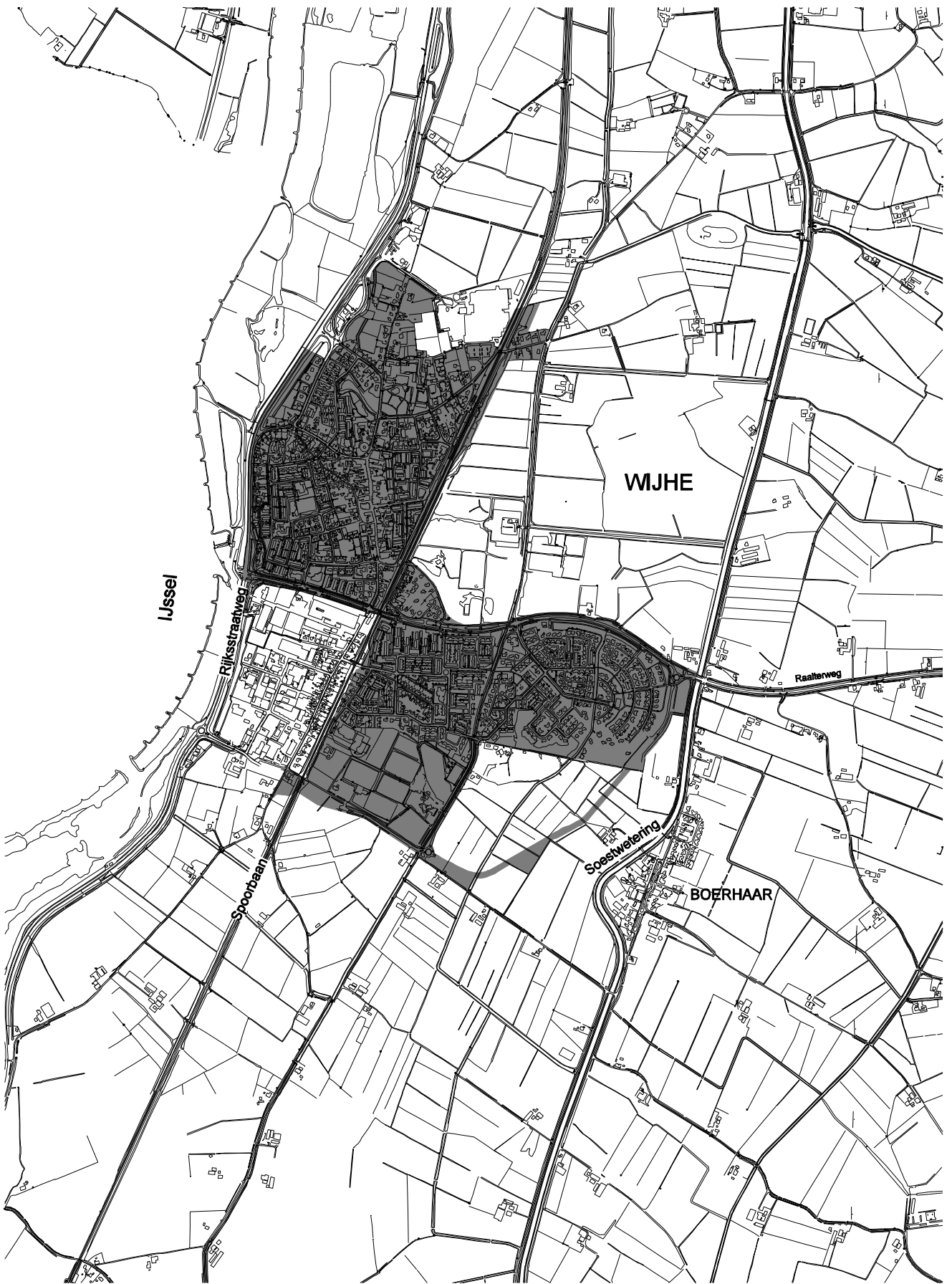
Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven. Het onderhavige plan beslaat het feitelijke dorpskerngebied van Wijhe.

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 in hoofdzaak regeling in de navolgende bestemmingsplannen:

- Wijhe-Noord.
- Wijhezicht.
- Broekslag 2.
- De Lange Jakke.
- Wijhe-West.
- Oude Raalterweg.
- Peperkamp.
- Krijtenbergerblok.



plotdatum: \$DATE\$

tek.nr. tb_NLIMRO.1773030001-0001_afb_01.dgn

afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 20.000



-
- Krijtenbergerblok, herziening 1990.
 - Krijtenberg 2^e fase.
 - Krijtenberg 3^e fase.
 - Krijtenberg 1991.
 - Krijtenberg 4^e fase
 - De Omloop – Wijhe.
 - Buitengebied (vml gemeente Wijhe).

1.3.2. Het bestemmingsplan "Wijhe"

Het bestemmingsplan "Wijhe" bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no. B01034.773001/OS0098) gemeente Olst-Wijhe, bestaande uit 5 kaartbladen);
- 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 deze 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.

2.1. Algemeen

In artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) 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.

2.2. Europees beleid

2.2.1. Cultuurhistorie en archeologie

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

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

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

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

2.2.2. Ecologie

Natuurbeschermingswet 1998

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

De natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

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

Natura 2000-gebieden

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

Beschermde natuurmonumenten

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

Ecologische Hoofdstructuur

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

Flora- en faunawet

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

2.2.3. 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 Wijhe als 'grotere kern' en bevat doel- en taakstellingen voor dergelijke kernen. De provincie Overijssel geeft aan dat deze 'grotere kernen' (met een inwonertal van meer dan 4.000) over het algemeen een meer lokale woon-, werk- en verzorgingsfunctie kennen. De provincie ondersteunt een ontwikkeling waarbij de lokale potenties recht worden gedaan. Op deze manier zal er een bijdrage verleend worden aan het leefbaar houden van het platteland. Door ligging, omvang en aanwezige voorzieningen bestaan er overigens verschillen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze categorie kernen. Een aantal van deze kernen heeft door de omvang en ligging een belangrijke rol op het gebied van wonen, werken en voorzieningen voor een groot aantal bewoners, van de kern zelf en van het omliggende gebied. De provincie wil dat deze rol behouden blijft en verder wordt ontwikkeld. Deze kernen krijgen dan ook hierop toegesneden ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen, werken en voorzieningen.

Voor deze kernen zet de provincie in op een ontwikkeling waarbij vertrek van de bevolking naar elders deels kan worden gecompenseerd. De woningbouwmogelijkheden sluiten aan bij de lokale functie van deze kernen. In ieder geval moeten er in deze kernen voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor de doelgroepen starters en ouderen en mensen die door hun werk zijn aangewezen op een woning in de kern.

Ook ten aanzien van werken, wordt ingezet op een lokale economische ontwikkeling. De kernen moeten ruimte bieden voor vestiging en uitbreiding van uit de kern voortkomende, en qua aard schaal van de kern passende, werkgelegenheid. Dit omvat ook bedrijven die zich vanuit het op de kern georiënteerde buitengebied of uit omliggende kernen naar het bedrijventerrein in de kern willen verplaatsen. In bijzondere, incidentele gevallen kan een bedrijf van buiten zich vestigen, maar in dat geval zullen specifieke vestigingseisen worden gesteld (bijvoorbeeld toeleveringsrelaties, infrastructuur of het terugdringen van de mobiliteit).

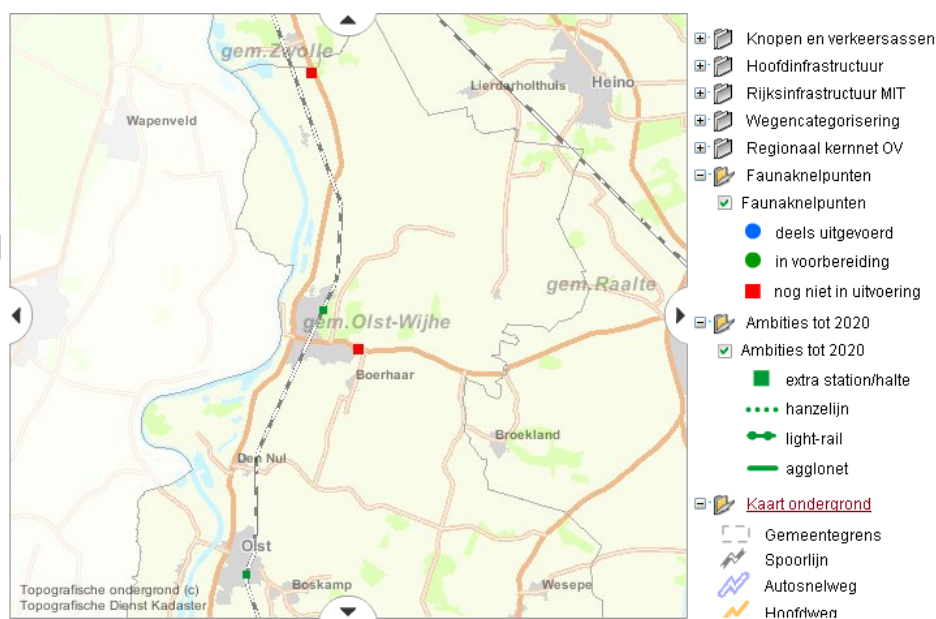
De grotere kernen hebben over het algemeen een verzorgende functie voor de inwoners van de betreffende kern en de directe omgeving.

Het handhaven van de aanwezige verzorgingsstructuur en de verdere ontwikkeling van de bestaande verzorgingsfunctie wordt dan ook ondersteund (met als voorwaarde dat dat niet ten koste gaat van de stadsgewesten).

Wijhe wordt voornamelijk omzoomd door gebieden die als zone I (landbouw) en zone II (landbouw, cultuurlandschap) zijn aangewezen. Ook liggen kleinere gebieden met het label zone III (natuur, landschap, cultureel erfgoed en landbouw) in de buurt van het plangebied. Dit houdt in dat bij het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden de landbouw en het landschap en, in mindere mate, de natuurwaarden als randvoorwaarden gelden. De ontwikkelingen in/bij de kern mogen niet ten koste gaan van deze waarden.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Het beleid van rijk, provincie en gemeenten richt zich naast een verbetering van de verkeersveiligheid ook op een goede bereikbaarheid. Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) (april 2005) geeft voor de komende jaren uitgangspunten en richting aan het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in de provincie Overijssel. Het plan sluit aan op de Nota Mobiliteit van het rijk en vormt tevens het kader voor de dynamische beleidsagenda. De doelstelling van het plan is drieledig; een goede bereikbaarheid van economische centra voor alle typen van vervoer, een verbetering van de verkeersveiligheid en een verbetering van de leefkwaliteit. Voor het gebied Zuidwest-Overijssel wordt ingezet op het versterken van het bestaande karakter. In verband met de rust en ruimte in het gebied wordt de auto-infrastructuur niet verder uitgebreid. Wel wordt ingezet op een verdere versterking van het openbaar vervoer net. Op de kaart bij het PVVP wordt in dit kader dan ook een extra ov-halte/station voor de bus in Wijhe aangegeven.



fragment PVVP Overijssel

In het PVVP wordt verder aangegeven dat natuur- en landschapswaarden bij zowel bestaande als nieuw aan te leggen infrastructuur van belang is.

Het streven is gericht op het beperken van faunaknelpunten voor de natuur (voorkomen faunaslachtoffers, voorkomen van doorsnijding van natuurgebieden, ontsnippering) en het inpassen van wegen in bestaande landschappelijke structuren.

Aan de oostzijde van Wijhe is, ter plaatse van de Raalterweg, daarom ook een nog op te lossen faunaknelpunt, op weergegeven kaart op voorgaande bladzijde aangegeven.

2.3. 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^e 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 21^e 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 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.

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.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Centrumvisie Wijhe

Op 2 juli 2007 is de Centrumvisie Wijhe vastgesteld door de gemeenteraad op het functioneren van Wijhe. De Centrumvisie sluit aan bij de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van 1999. De genoemde hoofdstructuren en ontwikkelingsplekken uit de Centrumvisie Wijhe zijn zoveel mogelijk in dit plan meegenomen

2.4.2. Wonen

Medio 2005 is er een uitgebreid woningbehoefteonderzoek gehouden in de gemeente Olst-Wijhe. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de Woningmarktanalyse Olst-Wijhe 2005-2015.

Dit rapport geeft op beleidsneutrale wijze inzicht in de huidige kenmerken van de woningmarkt en in de knelpunten die zich nu en in de toekomst voor zullen doen en diende verder als basis voor de beleidsnota Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015, vastgesteld door de raad op 10 juli 2006. In deze beleidsnota is een visie neergelegd over het wonen in Olst-Wijhe omstreeks 2015, als basis voor keuzen die rond het wonen gemaakt moeten worden. Daarmee is de Woonvisie tevens een kader voor uitwerking van concrete projecten en/of het nemen van besluiten over de inzet van middelen.

Op basis van de woonvisie is in maart 2006 een nieuw bestuurlijk coalitieakkoord 2006 t/m 2010 afgesloten. Hierin is met betrekking tot het onderwerp wonen het volgende vastgelegd.

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

Conclusie voor het plangebied is dat met name zal worden ingestoken op woningbouw op de inbreidingslocaties, waarbij rekening dient te worden gehouden met de uitgangspunten van de Woonvisie en de gemaakte afspraken op basis van het nieuwe bestuurlijke coalitieakkoord.

2.4.3. Werken en voorzieningen

In Wijhe zijn op dit moment enkele bedrijven aanwezig in de kern. Bovendien zijn er veel bedrijven gevestigd op de twee bedrijventerreinen bij Wijhe, te weten Industrierrein Meester Stegeman en bedrijventerrein De Enk. Direct ten noorden van Industrierrein Meester Stegeman wordt een nieuw bedrijventerrein (Noordmanshoek) ontwikkeld. Voor de bestaande bedrijventerreinen en voor het nieuwe bedrijventerrein wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

Echter, ook verspreid over de kern is beperkt sprake van bedrijvigheid. De bedrijven in de kern zijn veelal kleinschaliger dan de bedrijven op de beide industrierreinen.

In Wijhe bestaan diverse mogelijkheden voor de 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.

Wijhe heeft, in verband met het bovenlokale verzorgende karakter, een grote diversiteit aan winkels en voorzieningen. De grootste concentratie hiervan bevindt zich in de Langstraat, maar ook daarbuiten zijn (verspreide) vestigingen te vinden.

Er is een nieuwe visie voor het centrumgebied van Wijhe vastgesteld door de raad op 2 juli 2007. Deze visie geeft de richting aan voor de versterking en verdere ontwikkeling van het centrum van Wijhe. Het centrum van Wijhe zou aan de hand van drie principes moeten worden ontwikkeld/vormgegeven.

Deze principes zijn:

- de Langstraat zo sterk mogelijk;
- historische linten als dragers;
- hoofdinfrastructuren en ontwikkelingsplekken.

2.4.4. Openbare ruimte

De openbare ruimte (verblijfsgebieden, woonstraten, groenvoorzieningen, plantsoenen, parkeervoorzieningen) dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd en/of versterkt, met het oog op de aantrekkelijkheid van Wijhe voor zowel bewoners als bezoekers en het verblijfsklimaat. Het bestemmingsplan biedt daartoe de mogelijkheden.

2.4.5. Groenstructuur

De slogan "Wijhe, het groenste dorp van Nederland" geeft het belang van een goede visie op het groen in en nabij het dorp al aan. De groenstructuur is dus heel waardevol voor de verdere ontwikkeling van Wijhe. Het behoud van dat groen is daarom in dit kader het eerste uitgangspunt voor het onderhavige plan. In alle beleidsstukken (centrumvisie, concepttoekomstvisie) komt dit ook terug. Naast het behoud van het bestaande groen, wordt ook gekeken naar de versterking van de groenstructuur. Vooral de invulling van inbreidingslocaties of de mogelijke aanpak van de Raalterweg bieden hiertoe aanknopingspunten. Het bestemmingsplan biedt hier in ieder geval ruimte voor.



plotdatum: \$DATE\$

tek.nr. tb_NL.IMRO.17730300001-0001_afb_02.dgn

afbeelding 2

KADASTRALE MINUUTPLAN

schaal 1 : 3.500



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. Ontstaansgeschiedenis

De kern Wijhe is ontstaan toen hier in de middeleeuwen op de stroomrug van de IJssel een kerk werd gebouwd (afbeelding 2). Vervolgens werd rond deze kerk en langs de Langstraat de eerste niet-agrarische bebouwing gerealiseerd. Deze elementen zijn goed bewaard gebleven. De Langstraat is dan ook één van de oude bebouwingslinten van Wijhe. De oude stroomrug is ook nu nog herkenbaar in de vorm van de lichte glooiing van de Langstraat in de richting van de kerk. Op een andere hoger gelegen duin ten oosten van de stroomrug is het landgoed De Gelder ontstaan. Dit landgoed ligt nog steeds los van het dorp.

Ook als de kadastrale kaart van Wijhe uit het begin van de vorige eeuw wordt gezien, dan valt op dat er toen voornamelijk sprake was van bebouwing aan weerszijden van de noord-zuid lopende Langstraat en langs de Jakke en de Kerkstraat. Verder was er sprake van een bebouwingslint langs de Dijk. Het feit dat de kern zich destijds ontwikkelde tussen de Langstraat en de Dijk houdt verband met de oriëntatie van Wijhe op de IJssel. De aldus ontstane structuur is nu nog goed te herkennen.

Het dorp is vanuit de oorspronkelijke kern langs enkele historische linten verder gegroeid. De Enkweg en de oude Nieuwendijk liggen in het verlengde van de Langstraat en vormen de oudste structuren en doorgaande verbinding met het omliggende landschap. De belangrijkste wegen waren de Langstraat, de Jakke, de Kerkstraat, de Veerstraat, de Dijk, de Nieuwendijk, de Oranjelaan en de Brabantse Wagen. De loop van deze wegen is nagenoeg ongewijzigd gebleven. Langs en tussen de wegen in het centrum heeft de vorming van het hart van de kern van Wijhe plaatsgevonden. Evenals in veel andere, oude kernen, zijn gesloten straatwanden aanwezig langs de oudste wegen, de Langstraat en de Jakke. Het beeld langs de overige oude wegen wordt gekenmerkt door veelal vrijstaande bebouwing.

De Stationsweg werd met de komst van het spoor halverwege de 19e eeuw een belangrijke uitvalsweg waarlangs villa's werden gebouwd. De Raalterweg, eveneens een oud lint, vormde de verbinding naar het oosten. Als gevolg van de doorsnijding door het spoor is de Raalterweg niet meer verbonden met het centrum.

Na de komst van het spoor stopte de groei in oostelijke richting en ontwikkelde Wijhe zich richting de IJssel. Het dorp kreeg zo een langwerpige structuur totdat in de jaren zestig het spoor aan de zuidkant van de Raalterweg werd overgestoken. Het dorp groeide hier in oostelijke richting uit, zodat het tegenwoordig een asymmetrische structuur kent, met een kern die niet in het midden van het dorp is gesitueerd.

3.1.2. Ruimtelijk functioneel

Als Wijhe ruimtelijk-functioneel wordt bekeken, valt direct de asymmetrische structuur op, met een scherp afgebakend centrumgebied. Het centrum van Wijhe omvat de bebouwing aan weerszijden van de Langstraat in het gebied tussen de molen en het gemeentehuis. In het gebied rondom de molen zijn al wat verspreide (kleinere) detailhandelsvestigingen aanwezig en enkele maatschappelijke voorzieningen. De Langstraat manifesteert zich echt als dé winkelstraat van Wijhe. Hier is aan beide zijden sprake van een bijna ononderbroken winkel-, horeca- en voorzieningenlint. Op de hoek van de Julianalaan, bij het gemeentehuis, bevinden zich nog een supermarkt en een vestiging van een bank. Het gemeentehuis markeert aan deze zijde het einde van het centrumgebied.

Er bevinden zich langs de Langstraat slechts enkele woningen op de begane grond. Wel worden de bovenverdiepingen van de panden voor wonen gebruikt. In de straten rondom de Langstraat (Kerstraat, de Jakke, Rambonnetstraat en Torenstraat) zijn nog verschillende centrumvoorzieningen, zoals kappers, een VVV-kantoor, een kinderdagverblijf, dienstverlenende bedrijfjes et cetera gevestigd. Een fraai element in het midden van de winkelstraat is de kerk.

Opvallend is dat ver buiten het centrum in het pand Dijk 5, een chinees restaurant zit en dat er aan de andere kant van het centrumgebied, op de hoek van de Oude Raalterweg en de Spoorstraat ook nog een horecagelegenheid is gevestigd.

In het plangebied zijn slechts enkele (verspreid aanwezige) bedrijven aanwezig. Deze zijn op wat grotere afstand van het centrum van Wijhe gevestigd. Zo is op de hoek van de Torenstraat en de Langstraat een drukkerij aanwezig, op de hoek Emmalaan en Prins Hendrikstraat een antiek-/restauratiebedrijf en zit aan de Nieuwendijk een autoschadeherstelbedrijf. Het gebied rond de Enkweg en bedrijventerrein De Enk, alsmede de bedrijventerreinen Meester Stegeman en Noordmanshoek zijn niet meegenomen in het voorliggende plan. Hiervoor worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. Er is geen sprake van overlast van de bedrijven op de bedrijventerreinen naar de woningen in de omgeving. Dit geldt ook voor de individuele bedrijven in de kern.

De woonfunctie is veruit de belangrijkste functie in de kern van Wijhe. De oudste woonbebouwing bevindt zich in het gebied rondom het centrum. Dat is nog te zien aan de structuur van het gebied met vele smalle en vaak gebogen straten. De bebouwingsstructuur is hierdoor onregelmatiger en de omvang van de woningen varieert.

Wat verder van het centrum af, is de woonbebouwing wat jonger, hetgeen zich uit in meer regelmatige verkavelingspatronen en een meer regelmatig patroon van (wat bredere) wegen. De dichtheid is ook hier vrij hoog, als gevolg van een groot aandeel van rijenwoningen.

Tegen de noordzijde van het plangebied zijn enkele nog jongere woongebieden aanwezig, gekenmerkt door halfvrijstaande en vrijstaande woningen op ruime kavels.

Aan de overzijde van de kruising Raalterweg/spoorweg, is de woonfunctie helemaal overheersend. Op enkele (maatschappelijke) voorzieningen na (onderwijs, dierenwilde en sportcomplex) is in dit gebied alleen de woonfunctie aanwezig. Het gebied tussen de spoorweg en de Zandhuisweg bestaat voor en groot deel uit rijenwoningen of geschakelde woningen. Het deel ten oosten van de Zandhuisweg is van recentere datum. Hier zijn de woningen groot, staan op ruimtere kavels en zijn vooral halfvrijstaand en vrijstaand.

Ook aan het wegenpatroon is het verschil in tijdsbeeld terug te zien. Wordt het deel ten westen van de Zandhuisweg nog door een vrij rechtlijnig wegenpatroon ontsloten, in oostelijke deel is sprake van meer speels lopende en deels ook rondlopende wegenpatronen. Dit is typerend voor recente woonwijken. De nieuwe uitbreiding van Wijhe zal hier (aan de zuidzijde) ook op worden aangesloten.

Het eerder genoemde sportcomplex ligt in de zuidelijke punt van het plangebied. Het is een omvangrijk complex dat verschillende sportvelden met bijbehorende bebouwing, een sporthal, theater, een tennisbaan, een school en een zwembad omvat. De sporthal en school worden binnenkort uitgebreid. Tevens is in dit gebied de realisatie van een centrum voor kinderopvang voorzien.

In het plangebied zijn, vaak temidden van een woongebied, ook diverse voorzieningen te vinden, zoals scholen, speelplekken, en ook een voormalige kerk die is omgebouwd ten behoeve van buitenschoolse opvang.

Ter hoogte van het park, aan/bij de Stationsweg, is een concentratie van voorzieningen te herkennen. Hier is een verzorgingstehuis, een school en een kerk aanwezig met daarbij in de buurt ook wat meer bedrijfsmatige functies (fysiotherapeut, huisarts, galerie et cetera). Het verzorgingshuis zal in 2009 aan de eisen worden aangepast (zie ook 4.3).

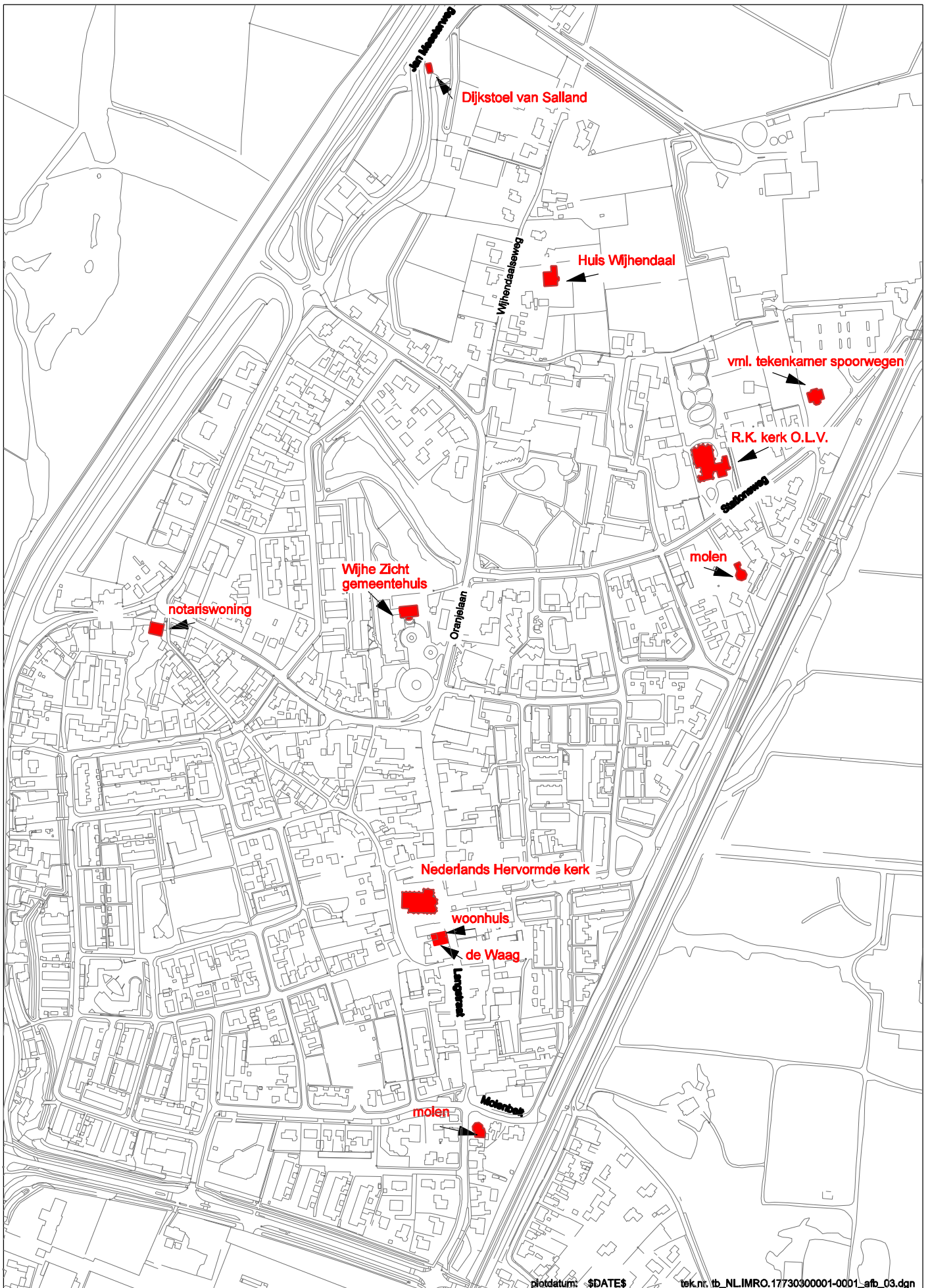
3.1.3. Infrastructuur

Wijhe ligt direct aan de N337 (Rijksstraatweg) die een belangrijke regionale ontsluitingsfunctie heeft. Ook de Raalterweg (gedeelte ten oosten van de kern) is van belang voor de bovenlokale ontsluiting van Wijhe naar/vanuit oostelijke richting.

Verder zijn de Langstraat, de Enkweg belangrijke ontsluitingswegen voor de kern. Via deze wegen wordt het hart van het dorp ontsloten. De beide industrieterreinen Meester Stegeman en de Enk worden vanaf de Rijksstraatweg ontsloten via de Jan Meesterweg en de Raalterweg/Dijk en de Omloop.

De woonuitbreidingen ten zuiden van de Raalterweg worden door middel van wijkontsluitingswegen vanaf deze Raalterweg ontsloten. Het eveneens aan de zuidkant gelegen sportcomplex is bereikbaar via de Omloop. Er is geen directe verbinding vanaf het complex door de woongebieden naar de Raalterweg.

Door realisatie van de Omloop als rondweg aan de zuidzijde van Wijhe wordt de verkeersdruk op de Raalterweg verminderd.



plotdatum: \$DATE\$

tek.nr. tb_NL.IMRO.17730300001-0001_afb_03.dgn



Op de hiervoor genoemde wegen staat de verkeersfunctie voorop. Op de meeste van deze wegen ligt de maximumsnelheid daarom ook op 50 km/uur. De overige wegen en straten in Wijhe zijn ingericht als 30 km-gebied en manifesteren zich hierdoor als verblijfsgebieden.

3.2. Cultuurhistorie

3.2.1. Algemeen

Wijhe werd vroeger (12^e eeuw) geschreven als Wije. Die naam kent zijn oorsprong in het verhaal dat het (eerst heidense dorp) door een apostel is gewijd en zodoende tot de katholieke kerk is bekeerd. Het dorp was een Schout-ambt met verschillende marken. De kozakken die in het begin van de 19^e eeuw in het dorp bivakkeerden, sloegen een schipbrug over de IJssel. De plek waar deze brug de Veessense kant bereikte, heet nog steeds 'kozakkenkrib'.

3.2.2. Monumenten

In het plangebied is een aantal rijksmonumenten aanwezig afbeelding 3. De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). In de kern bevindt zich hiernaast nog een groot aantal waardevolle panden. De kwaliteit wordt bovendien bepaald door een samenspel tussen verschillende andere waardevolle aspecten. Daarmee wordt onder meer gedoeld op aspecten als de straatinrichting, de breedte van de openbare ruimte, de hoogte van de bebouwing, open en gesloten gebieden, pleinen, zichtlijnen, percelering en individualiteit. Deze waardevolle aspecten worden voornamelijk aangetroffen in de Langstraat, in de omgeving van het gemeentehuis en in het gebied tussen de Nieuwendijk en de Jakke/Veerstraat. Opmerkelijk is dat dit deel van Wijhe overeenkomt met het gebied waar de eerste ontwikkeling van deze kern heeft plaats gevonden.

Het merendeel van de daar aanwezige bebouwing heeft een kap, waarvan de nokrichting bij een deel loodrecht op en bij een ander deel evenwijdig aan de weg loopt. Een ondergeschikt gedeelte van de bebouwing is uitgevoerd met een plat dak.

3.2.3. Archeologie

Door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek zijn de archeologische monumenten aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en is per gebied op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) de archeologische verwachtingswaarde aangegeven. In het onderhavige plangebied is één archeologisch monument aanwezig. Het gaat hier om de resten van havezathe "Krijtenberg", met monumentnummer 13343. Het betreft een terrein met hoge archeologische waarde. Vastgesteld moet worden dat de ontsluitingsweg de Omloop voor een beperkt deel binnen dit terrein is gelegen. Het betreft hier een bestaande situatie.

Ten aanzien van de archeologische verwachtingswaarde kan worden gesteld dat het overgrote deel van het gebied een lage verwachtingswaarde kent. Een ondergeschikt deel, globaal het gebied Krijtenberg 1^e tot en met de 3^e fase kent een middelhoge verwachtingswaarde. Het voorliggende plan is conserverend van aard. Op zeer beperkte schaal is nieuwbouw mogelijk. Het gaat hierbij om een andere invulling van een aantal kleine bebouwde gebieden binnen het oude centrum van Wijhe. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat binnen deze gebieden al sprake is van geroerde grond binnen stedelijk gebied. Een archeologisch onderzoek is op grond van het voorgaande niet noodzakelijk. Overigens geldt in Overijssel het beleid dat voor locaties kleiner dan 2.500 m² geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, ongeacht de trefkans.

Wel verdient het aanbeveling bij nieuwbouwplannen aan een archeoloog de kans te worden gegeven om archeologische waarnemingen te verrichten.

3.3. Ecologie/natuurbescherming

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan betreft en er dus geen sprake is van ontwikkelingen die gevolgen hebben voor beschermde soorten, behoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Ook de nabijheid van de speciale beschermingszone van de IJssel in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is met betrekking tot het bestemmingsplan een gegeven, waaruit voor het plan geen directe consequenties vloeien.

In het plan is sprake van enkele kleine ontwikkelingsgebieden. Hiervoor geldt dat bij afbraak van de bestaande panden in het kader van de sloopvergunning ecologisch onderzoek noodzakelijk is. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en marterachtigen.

3.4. Waterparagraaf

In de waterparagraaf, welke onderdeel moet zijn van het plan, wordt aangegeven óf en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve effecten worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf het wateradvies van de waterbeheerder. Indien wordt afgeweken van het wateradvies moet hiervoor een motivatie worden afgegeven.

Uitgangspunt is dat de actualisatie conserverend van aard is en niet gericht is op (grote) ontwikkelingen binnen de kern. Daarentegen is van belang om het doel van het hedendaagse waterbeheer te benoemen, mede ook om op voorhand een kader te scheppen voor (her) ontwikkelingen die mogelijk op termijn gaan spelen in de meer conserverende plannen. Het navolgende kan als advies in dit kader worden beschouwd.

Als uitgangspunten gelden de volgende principes.

De kwantiteitstrits "vasthouden - bergen - afvoeren"

Bij de ruimtelijke inrichting wordt rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Vertrekpunt is dat de huidige situatie niet nadelig wordt beïnvloed.

De kwaliteitstrits "schoon houden - scheiden - schoon maken"

Om eventuele verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater te voorkomen worden duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen en een milieuvriendelijk beheer en onderhoud toegepast.

Concreet betekent dit:

- ♦ geen afvoer van hemelwater naar het riool, maar infiltratiemogelijkheden worden maximaal benut en verhard oppervlak zoveel mogelijk afgekoppeld;
- ♦ in principe geen directe afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater;

-
- ♦ hemelwater zoveel als mogelijk binnen het plangebied vasthouden en/of bergen en dit tevens planologisch regelen;
 - ♦ ophogen van het terrein indien onvoldoende ontwateringsdiepte aanwezig is;
 - ♦ voorkomen van grondwateroverlast binnen en buiten het plangebied;
 - ♦ geen toepassing van uitlogende bouwmaterialen.

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan. De bestaande functies en het grondgebruik blijven gehandhaafd en van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt de bestemmingsplanvoorschriften te actualiseren en te standaardiseren. Bij ontwikkelingsmogelijkheden wordt dit aspect nader in beeld gebracht in het kader van het op te stellen wijzigingsplan.

De grondslag in/nabij het plangebied is overwegend kleiachtig en de grondwaterstand is vrij hoog met grote invloeden van de rivier de IJssel. Hierdoor is infiltratie van hemelwater over het algemeen afhankelijk van de grondwaterstand en de grondslag. Bij de Stationsweg, de Omloop en in de nieuwe wijk Noorder Koeslag is infiltratie toegepast. In geval van nieuwe ontwikkelingen zal bekeken worden in hoeverre infiltratie van hemelwater al dan niet mogelijk is.

Wateradvies

Het Waterschap Groot Salland heeft in haar overlegreactie in het kader van artikel 10 Bro '85 het wateradvies gegeven.

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;
- mogelijke hinder vanwege bedrijven;
- mogelijke bodemverontreiniging;
- luchtkwaliteit.

3.5.2. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op grond van de wet dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar geluidbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en lawaai vanwege industrie.

Door Wijhe loopt de spoorlijn Deventer-Zwolle en aan de westzijde bevindt zich de provinciale weg N 337.

De meeste wegen binnen de kom zijn aangewezen en/of ingericht als 30km/uur-gebied, met uitzondering van de Raalterweg, die in feite het plangebied doorkruist. Onderzoek naar wegverkeerslawaai en spoorweglawaai 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 woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Bovendien kan het onderzoek binnen het gebied waar een maximale snelheid van 30 km/uur geldt zonder meer achterwege blijven. Onderzoek naar geluid vanwege het spoor of wegverkeerslawaai is in het kader van dit bestemmingsplan dus niet noodzakelijk.

Voor lawaai vanwege industrie zijn de bedrijventerrein de Enk en de milieuzone van Meester Stegeman van belang. Aangezien het hier niet gaat om een gezoneerd bedrijventerrein en hoofdzakelijk sprake is van een consoliderend bestemmingsplan kan dit aspect verder buiten beschouwing worden gelaten.

Bij de gedachte ontwikkelingsmogelijkheden in het centrum voor woningbouw is verondersteld dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden op basis van de Wgh, dan wel dat hiervoor een hogere grenswaarde kan worden verkregen.

Op 5 januari 2009 heeft BVA ten aanzien van een zestal inbreidingslocaties een akoestisch onderzoek ingesteld.

In de rapportage die als separate bijlage bij de toelichting is opgenomen, wordt geconcludeerd dat:

- de voorkeursgrenswaarde voor wat betreft spoorweglawaai alleen in plangebied Molenbelt wordt overschreden;
- de voorkeursgrenswaarde voor wat betreft wegverkeerslawaai alleen in plangebied Wijhezicht (alleen in het meest noordelijke deel) en aan de Tuurweide wordt overschreden.

Geconcludeerd wordt dat niet overal zonder meer tot realisatie van woningbouw kan worden overgegaan. Wanneer het niet mogelijk is om maatregelen (in de volgorde bron, overdrachtsgebied, ontvanger) te treffen, dan kunnen burgemeester en wethouders hogere grenswaarden vaststellen.

Geluidsreflectie van raillawaai tegen de gevel van de sporthal

In 2008 is door Akoestisch Buro Tideman onderzoek gedaan naar de geluidsreflectie van raillawaai tegen de gevel van de sporthal. Als gevolg daarvan zou sprake kunnen zijn van een hogere belasting van woningen. Geconcludeerd wordt dat de invloed van de nieuwe hal het geluidsniveau met 0,2 dBA bedraagt: dat is in de praktijk niet waarneembaar.

Die minimale toename laat zich door 3 oorzaken verklaren:

1. het gereflecteerde geluid moet een veel grotere afstand afleggen naar het waarneempunt dan het directe geluid.
2. De zichthoek waarin het gereflecteerde geluid optreedt is klein ten opzichte van de totale zichthoek waarin het directe geluid optreedt.
3. De bestaande hal geeft ook al een geluidsreflectie. De nieuwe hal voegt daar nauwelijks wat aan toe.

3.5.3. Relatie bedrijfsactiviteiten/gevoelige bestemmingen

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

Wel wordt met de planologische regeling in dit plan aangesloten bij het uitgangspunt dat er geen hinder van bedrijven naar de woonomgeving mag ontstaan en daarom wordt slechts lichte bedrijvigheid (categorie 1 of 2) toegestaan. Verder kan worden opgemerkt dat de vergunningen in het kader van de milieuwetgeving een aangenaam woonmilieu moeten garanderen.

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. Vastgesteld moet worden dat bij de ontwikkelingsgebieden het bodemonderzoek is gekoppeld aan de procedure bouwvergunning.

3.5.5. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde¹, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

¹ Die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit “in betekenende mate” als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 10.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet “in betekenende mate” zal verslechteren. Van gemeentewege is aangegeven dat een nader luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

3.6. Externe veiligheid

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) 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;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

In het kader van het op te stellen externe veiligheidsbeleid is in 2005 en in opdracht van het gemeentebestuur door de Regio IJssel-Vecht een zogenaamde signaleringskaart gemaakt.

Deze kaart is gebaseerd op de gegevens die in het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS) zijn geregistreerd. In het vervolg hierop heeft de gemeente een eigen veiligheidsbeleid vastgesteld in haar notitie Externe Veiligheidsvisie gemeente Olst-Wijhe.

3.6.1. Besluit Externe veiligheid inrichtingen

Conform artikel 2, tweede lid en artikel 5 is het Besluit van toepassing op bestemmingsplannen voor zover gronden binnen het invloedsgebied van een inrichting ligt.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de risiconormering voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Conform het Bevi dient het bevoegd gezag bij beslissingen op een Wet milieubeheer aanvraag (artikel 4) en bij beslissingen op de Wet op de Ruimtelijke Ordening (artikel 5) afstand te houden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en bedrijven met gevaarlijke stoffen. De afstanden (PR-contouren) worden verwoord in grens- en richtwaarden voor respectievelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is het risico op een plaats buiten de inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de cumulatieve kansen per jaar weer dat ten minste 10, 100, 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken. Het groepsrisico dient conform artikel 12 en 13 van het Bevi te worden verantwoord.

Toepassingsgebied Bevi

Artikel 2, lid 1 geeft aan welke inrichting onder de werkingssfeer van het Bevi vallen. De inrichtingen die onder het Bevi vallen brengen door het gebruik van gevaarlijke stoffen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen, al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico lpg tankstation

Artikel 4, lid 5, onderdeel a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen geeft aan dat het bevoegd gezag bij het nemen van beslissingen op een aanvraag als bedoeld in artikel 8.1 en 8.4 van de Wet milieubeheer, rekening houdt met afstanden voor (beperkt) kwetsbare objecten zoals die zijn vastgesteld per ministeriële regeling (waaronder lpg-tankstations). De afstanden gelden ook voor geprojecteerde objecten.

Regeling externe veiligheid inrichtingen

De Regeling externe veiligheid inrichtingen geeft regels met betrekking tot afstanden en wijze van berekening van het plaatsgebonden en het groepsrisico. In bijlage I van de Regeling zijn de afstanden voor wat betreft de categoriale inrichtingen waaronder lpg-tankstations (tabel 1 en 2) opgenomen.

Lpg-tankstations

Tabel 1: Afstanden in meters tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10^{-6} per jaar.

Type inrichting	afstand (m) vanaf vulpunt	afstand (m) vanaf ondergronds ¹ reservoir	afstand (m) vanaf afleverzuil
lpg-tankstation met een doorzet tot 1.500 m ³ / jaar	110	25	15
lpg-tankstation met een doorzet tot 1.000 m ³ / jaar ²	45	25	15

1. Voor lpg-tankstations met een bovengronds reservoir geldt een afstand van 120 meter vanaf dat reservoir tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Die afstand geldt ongeacht de doorzet van lpg per jaar.
2. Indien in de milieuvergunning is vastgelegd dat de doorzet van lpg minder dan 1.000 m³ per jaar is, gelden de hier vermelde afstanden.

De aangehouden afstanden vanaf de vulpunten zullen in 2010 gewijzigd worden. De achtergrond hiervan is de aanname, dat gebruik zal worden gemaakt van verbeterde vulslangen en dat lpg-autogastankauto's zullen zijn voorzien van een hittewerende coating. Deze afstanden gelden al voor zogenaamde bestaande situaties. Voor nieuwe situaties gelden nog de afstanden uit tabel 1. Hiervan is ook sprake bij het nemen van besluiten op grond van de WRO (en straks Wro), bijvoorbeeld bij het vaststellen van bestemmingsplannen, ook al wordt een feitelijk reeds bestaande situatie opnieuw vastgelegd in een bestemmingsplan.

Grenswaarde

Voor kwetsbare objecten gelden die in de tabel opgenomen waarden als een grenswaarde. Er mag van deze grenswaarde **niet** worden afgeweken.

Richtwaarde

Voor beperkt kwetsbare objecten gelden deze waarden als richtwaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten kan van de richtwaarde, mits goed gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico

Naast het plaatsgebonden risico voor individuen kent het Bevi ook de beoordeling van het risico voor groepen van mensen het zogenaamde groepsrisico (artikel 12 en artikel 13 van het besluit). Artikel 12 en 13 zijn respectievelijk van toepassing op besluiten in kader van de Wet Milieubeheer en Wet Ruimtelijke ordening.

Bij het groepsrisico gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen met een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het Bevi wordt dit gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico dient te worden bepaald door het aantal aanwezigen te registreren (onderverdeeld in zelfredzaam en verminderd zelfredzaam) binnen het invloedsgebied van de inrichting. Het groepsrisico wordt getoetst door middel van een FN-curve waarin de aan de oriënterende waarde staat aangegeven. Bij categorieën van inrichtingen die door de Minister zijn aangewezen (de zogenaamde categoriale inrichtingen, waaronder lpg-tankstations) kan worden afgeweken van de toetsing door middel van de FN-curve, hiervoor gelden alternatieve berekeningswijzen.

Concept handreiking groepsrisico

De berekeningen ten aanzien van het groepsrisico dienen te worden uitgevoerd conform de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico.

Voor lpg-tankstations geldt de berekeningsmethodiek zoals die in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico is vastgesteld. Als aanvulling op de handreiking is op de website www.groepsrisico.nl een tabel met nieuwe met maximaal toelaatbare personen dichtheden opgenomen.

Verantwoording groepsrisico

In feite zijn de vulpunten van de lpg-tankstations aan de Enkweg bepalend voor het groepsrisico. Vastgesteld moet worden dat de vulpunten op ten minste 150 meter van het plangebied zijn gelegen. Waarbij de kwetsbare objecten in het plangebied, onder andere de sporthal en de school de Capellenborg, op ten minste 230 meter van deze vulpunten zijn gesitueerd. Dit aspect kan derhalve binnen de context van het plan buiten beschouwing blijven.

3.6.2. Buisleidingen

In het plangebied is een 4 inch aardgastransportleiding (met een gasdruk van 40 bar) aanwezig. In de thans geldende bestemmingsplanregeling is ter zake bepaald dat tot een breedte van 4 meter ter weerszijden daarvan uitsluitend andere-bouwwerken (geen gebouwen) mogen worden gebouwd.

Tot voor kort is door de Gasunie geadviseerd op basis van de uit 1984 daterende VROM-circulaire "Zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen". Het ministerie is thans bezig met de vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen en daaruit kunnen veiligheidsafstanden voortvloeien die afwijken van de circulaire uit 1984.

Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft bij brief van 2 februari 2005 geadviseerd om in dergelijke gevallen het RIVM te raadplegen voor vragen over veiligheidsafstanden. Uit navraag is gebleken dat afhankelijk van de diepteligging de veiligheidsafstand 15 tot 35 meter bedraagt en dat de afstand moet worden aangehouden die overeenkomt met de ligging van de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} of de huidige bebouwingsafstand. In dit geval is voor de laatste optie gekozen voor de bestaande bebouwing en een afstand van 20 meter voor nieuwbouw.

3.6.3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Voor het vervoer gevaarlijke stoffen wordt het beleidskader op dit moment gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS, 4 augustus 2004) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota RNVGS, 1995/96).

De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota. Op basis van deze beleidsstukken gelden er normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wat betreft het plaatsgebonden risico geldt ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute.

Wat betreft het groepsrisico is de oriëntatiewaarde bij het vervoer van gevaarlijke stoffen per transportsegment gemeten per kilometer per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
- et cetera.

Weg

De gemeente Olst-Wijhe heeft een routing gevaarlijke stoffen vastgesteld. Onlangs is de routing aangepast aan de door de Regionaal Adviseur Gevaarlijke Stoffen voorgestelde route, zie brief kenmerk 0644-9-RU-JK, d.d. 3 november 2006. In die brief wordt aangegeven dat de N337 is geschrapt als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, hetgeen betekent dat voor het vervoer van lpg naar tankstations Dul en Westerhuis ont-heffingen zullen moeten worden opgesteld.

Uit de risicoatlas blijkt dat de kern Wijhe geen knelpunt, aandachtspunt of mogelijk aan-dachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Uiteraard kan zich wel een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoen.

De kans dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute is ech-ter kleiner dan:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1000 dodelijke slachtoffers.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen richt het externe veiligheidsbeleid van de gemeente zich in beginsel alleen op de oriëntatiewaarde. Voor een andere bena-dering is geen plaats, nu zich in principe op elke weg een ongeval met gevaarlijke stoffen kan voordoen en (beperkt) kwetsbare objecten in principe altijd langs een weg zijn ge-legen. Van belang is dan ook hoe groot de kans is dat zich op een weg een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet. Nu deze kans, zoals geschetst, kleiner is dan de oriëntatie-waarden acht de gemeente het plan aanvaardbaar vanuit een oogpunt van externe vei-ligheid.

Als in de toekomst mocht blijken dat het wegtransport van gevaarlijke stoffen zich zoda-nig ontwikkelt dat Wijhe mogelijk wel een aandachtspunt vormt voor het groepsrisico zal daar te zijner tijd nadere aandacht aan worden besteed.

Water

De dichtstbijgelegen waterweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd is de op circa 150 meter afstand gelegen IJssel. Uit de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland blijkt dat deze waterweg geen 10^{-6} -contour heeft en ook dat het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Spoor

De dichtstbijgelegen spoorlijn is het baanvak **Deventer-Zwolle**. Op basis van de Risico-atlas spoor (van juni 2001; gebaseerd op gegevens van 1998) is de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico gelegen op minder dan 10 meter uit de as van het spoor.

Daarmee vormt het baanvak geen aanleiding voor een nadere beschouwing. Voor het groepsrisico wordt **Wijhe** niet vermeld als kern waar het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt, noch als kern waar het groepsrisico een aandachtspunt of mogelijk een aandachtspunt is.

In een rapport van ProRail "Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor" (december 2003) wordt een beleidsvrije marktprognose gegeven van het verwachte vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor in Nederland. Uit dit rapport blijkt dat er ook in de toekomst over het baanvak bij Olst geen gevaarlijke stoffen vervoerd zullen worden. Het ministerie van VROM is bezig om de gegevens opnieuw te bezien. Vooralsnog zijn daarvan geen uitslagen bekend.

4.

Gewenste ontwikkeling

4.1. Algemeen

Hiervoor is het algemene provinciale en gemeentelijke beleidskader aangegeven. Voor Wijhe dient hier een specifieke vertaling te worden gegeven naar het bestemmingsplan, dat een goed kader is voor de bestaande situatie en de mogelijkheid biedt om enkele gewenste ontwikkelingen (met name in het centrumgebied) vast te leggen en te stroomlijnen. 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 met name van belang dat de waardevolle bebouwing en bebouwingsstructuren in het centrumgebied (variatie in korrelgrootte, smalle en kronkelige straten, hoge bebouwingsdichtheid) en langs de oude linten (vrijstaande gevarieerde panden in één, maximaal twee bouwlagen met kap) behouden blijft. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voorgaande als vertrekpunt genomen 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 worden behouden zoals op afbeelding 3 aangegeven, mede gezien in samenhang met de directe omgeving.

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 het winkelhart van Wijhe (de Langstraat) is het gewenst om voor dit gebied een flexibele bestemmingsplanregeling op te nemen. Hier is de uitwisseling tussen de verschillende centrumfuncties mogelijk. De bestaande horecavoorzieningen worden vastgelegd door deze panden specifiek aan te duiden.

Om het centrum te versterken wordt voor dit gebied ingezet op het behoud van de centrumfuncties en het voorkomen van de groei van het aantal woningen in het gebied. Dit laatste geldt vooral voor de begane grond laag. De woonfunctie in hogere lagen (dus als combinatie met een centrumfunctie als een winkel) is zeker wel mogelijk en gewenst in het kader van de levendigheid en leefbaarheid van het centrumgebied.

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 behoeftepatronen van de bewoners, vanzelfsprekend getoetst aan het algemeen belang.

De uitoefening van een "aan huis verbonden beroep/bedrijf" wordt bij recht mogelijk gemaakt, waarbij uitgangspunt is dat een dergelijk gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Voor de bijzondere/maatschappelijke woonzorgvormen geldt een voortzetting van het huidige gebruik. Het plan is in overwegende mate van consoliderende aard.

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 bedrijven in Wijhe zijn veelal geconcentreerd op de bedrijventerreinen in het dorp en vallen als zodanig buiten dit bestemmingsplan. Enkele bedrijven zijn verspreid over het plangebied gevestigd, vaak temidden van woningen. Deze bedrijven blijven op de huidige locatie toegestaan, om voldoende werkgelegenheid te kunnen blijven bieden. Voorwaarde hiervoor is echter wel dat ze geen hinder naar de omliggende woningen mogen opleveren. Daarom zijn slechts bedrijven uit de lichtste categorieën (1 en 2) toegestaan.

Een sterke groei van de bedrijven is in verband met het voorgaande niet gewenst. De verwachting is ook dat dat niet nodig zal zijn, aangezien er aan de noordzijde van Wijhe een nieuw bedrijventerrein zal worden ontwikkeld. Bedrijven die "klem komen te zitten", kunnen worden verplaatst naar dit terrein.

4.3. Voorzieningen

Wijhe heeft een sterke verzorgende functie, zowel lokaal als voor de regio. Er zijn dan ook een behoorlijk aantal consumentverzorgende voorzieningen aanwezig, in de vorm van winkels, dienstverlening, horeca, maatschappelijk en (para)medische voorzieningen.

Om de positie van het centrumgebied te versterken, worden deze functies gehandhaafd en kan hier en daar de centrumfunctie zelfs worden versterkt. Dit is in overeenstemming met de ontwikkelingsregeling Centrumvisie Wijhe.

Om het centrumgebied te versterken wordt op enkele plaatsen een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het Weijtendaal wordt herontwikkeld van een instelling voor zorgbehoevende ouderen tot een woonzorgcomplex waar zorg en wonen gecombineerd zullen plaatsvinden.

Het terrein zal gedeeltelijk heringericht worden en de zorgdiensten zullen worden aangevuld met nieuwe zorgdiensten. In het door Witteveen en Bos opgestelde verkeersadvies (als bijlage bij deze toelichting opgenomen) is geconcludeerd dat het aantal gemotoriseerde vervoersbewegingen met circa 450 per etmaal geen problemen oplevert voor de ontsluiting van het gebied. In de bouwplannen is voorzien in de aanleg van 109 parkeerplaatsen. De ruimtelijke onderbouw voor de ontwikkeling bij Het Weijtendaal wordt als separate bijlage bij de stukken ter inzage gelegd.

SPOC-park Wijhe

Aan de zuidzijde van Wijhe is een behoorlijk omvangrijk sportcomplex aanwezig. Een sportcomplex met een dergelijk schaalniveau heeft niet alleen een lokaal maar zeker ook een regionale functie. Het complex wordt in het bestemmingsplan ook behouden.

Met de ontwikkeling van het cluster voor sport, onderwijs en cultuur is in het plan rekening gehouden. Het gaat hierbij vooral om de uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing.

Een tiental jaren terug is al vastgesteld, dat voor sporthal “de Speelbrink” uitbreiding dringend nodig is. Deze sporthal is enige binnensportaccommodatie in Wijhe, alle sportverenigingen en de 7 scholen zijn hierop aangewezen, in het verleden is een bewuste keus gemaakt voor een centraal aanbod.

Na onderzoek is bevestigd dat een uitbreiding dringend noodzakelijk is:

- voor de plaatselijke verenigingen geldt een wachtlijst, zoals bijvoorbeeld voor SV Wijhe '92; deze vereniging groeit gestaag en genereert een grotere vraag in de sporthal voor met name de handbalafdeling die op een hoog niveau competitie speelt;
- gelet op de woningbouwambitie van de gemeente Olst-Wijhe is het aannemelijk dat de vraag vanuit de verenigingen in de toekomst enkel nog zal toenemen;
- voor de scholen geldt, dat druk op de sporthal aanzienlijk is toegenomen met name door een forse groei van de VO-school “de Capellenborg”, die zich als ambitie heeft binnenkort een Havo afsluiting aan te gaan bieden. Een stijging van 200 naar ruim 500 leerlingen betekent een aanzienlijk hogere vraag naar binnensportruimte. De verwachting is, dat alleen al door het onderwijsgebruik de beide hallen in de dagsituatie nagenoeg volledig volgeroosterd zullen zijn;
- uit doelmatige en efficiëncy overwegingen ligt het voor de hand, de uitbreiding van de sportaccommodatie te koppelen met andere knelpunten binnen de gemeente, zoals het gebrek aan een ruimte voor jongeren, vervangende accommodatie voor culturele instellingen e.d.

Dit afwegende, heeft de gemeenteraad de omvang van de uitbreiding vastgesteld op de grootte van een sporthal (als aanvulling op de bestaande sporthal). Daarbij is in het kader van het accommodatiebeleid tevens geconstateerd, dat de uitgebreide accommodatie als aanvulling kan dienen voor behoeftgevragen vanuit de gehele gemeente Olst-Wijhe.

De gemeenteraad heeft inmiddels ook uitspraken gedaan over de concrete invulling van de plannen. Twee volledige nieuwe sporthallen met een andere plek op het terrein bleek uit financiële overwegingen niet haalbaar; ook was er geen draagvlak voor het verplaatsen van een deel van de binnensportactiviteiten naar een ander deel van Wijhe, de centraliteit wordt gehandhaafd. Besloten is tot de bouw van een sporthal op poten (met daaronder kleedruimten, kantine, jongerencentrum e.d.) als aanbouw op de bestaande hal.

In de overbrugging naar realisatie van een definitieve uitbreiding, wordt thans tijdelijk gebruik gemaakt van een blaashal. Na oplevering van de nieuwe sporthal zal de blaashal worden verwijderd.

4.3.1. Openbaar gebied

Naast de verkeersfunctie heeft het openbaar gebied deels ook een verblijfsfunctie. Dit geldt in Wijhe met name in het centrumgebied, maar ook in woonbuurten of in de nabijheid van voorzieningen zoals scholen en de kerk.

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.

4.3.2. Groenstructuur

Wijhe, het groenste dorp van Nederland! Deze slogan geeft al aan dat de groenstructuur in het dorp van groot belang is. Het behoud van de groen- en waterelementen in het dorp is dan ook van het grootste belang. Het is daarom wenselijk deze groene ruimtes door middel van 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.

Daar waar mogelijk zal zeker ook worden gekeken naar de mogelijkheden om de groenstructuur te versterken. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan enkele ontwikkelingen die in het centrumgebied worden voorzien. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte.

4.4. Ruimtelijke kwaliteit

In algemene zin kan worden geconcludeerd dat er geen grote knelpunten bestaan ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van Wijhe. Wel is geconstateerd dat het centrumgebied op enkele punten moet worden verbeterd. Binnen de Centrumvisie Wijhe is het merendeel van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weergegeven. Binnen het kader van dit bestemmingsplan dient op een aantal van deze ontwikkelingen nader te worden ingegaan. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het van belang is dat voor de toekomst gewenste ontwikkelingen ook elders in het dorp niet gefrustreerd worden en waar mogelijk gestimuleerd worden. Het behoud en eventueel de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op diverse onderdelen staat daarbij voorop.

Binnen de visie wordt de Langstraat gezien als belangrijke centrale as van Wijhe. In feite is het dorp georganiseerd rondom de Langstraat. Voor behoud van deze functie dient het ruimtelijk beleid ondermeer gericht te zijn op het verstevigen van de detailhandel binnen de Langstraat.

Verder is er een drietal locaties binnen het centrum die gezien kunnen worden als zogenaamde inbreidingslocaties. Zo dient de omgeving van de Kippenmarkt voor uitbreiding van de commerciële mogelijkheden van de Langstraat en dient eveneens de woonfunctie binnen dit gebied te worden versterkt.

Gedacht wordt aan minimaal 10 en maximaal 20 woningen en/of appartementen, die geschikt zijn voor senioren. Ook dient de entree van de Langstraat aan de zuidzijde ruimtelijk een impuls te krijgen, waardoor deze gezien kan worden als visitekaartje van Wijhe. Voorgaande dient bereikt te worden door de realisatie van een winkelfront met daaronder parkeren. Boven het winkelfront dienen appartementen te worden gerealiseerd voor starters, tweeverdieners en jonge gezinnen.

Als derde locatie wordt de noordpool van de Langstraat gezien. Hier dient het voorzieningenniveau versterkt te worden om het karakter als functionele uitwaaiert te vergroten, onder andere door toevoeging van de dimensie 'wonen'. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een aantrekkelijke entree aan de noordzijde van de Langstraat te creëren. Het plein zal zijn belangrijkste functie als parkeerterrein behouden, maar dient opnieuw te worden ingericht om aan de eisen van deze tijd te voldoen.

Direct grenzend aan het centrum van Wijhe is een aantal locaties die ruimtelijk gezien voor herstructurering in aanmerking dienen te komen. De omgeving van de voormalige kerk aan de Tuurweide is één van die locaties, waarbij ingestoken wordt op woningbouw in combinatie met parkeren. Het aantal woningen dat hier gedacht wordt ligt tussen de 8 en 16 woningen. Deze herinrichting biedt eveneens de mogelijkheid om tot verbetering van de ontsluiting van de Tuurweide ter hoogte van de Raalterweg te komen.

Verder dient in het verlengde van de versterking van de zuidpool van de Langstraat op de locatie van de Bieënkorf (Molenstraat) ingestoken te worden op het creëren van huisvesting voor senioren en uitbreiden van de parkeergelegenheid ten gunste van het winkelend publiek van buiten Wijhe. Maximaal zijn 18 woningen mogelijk, voor met name senioren.

Tot slot kan eveneens genoemd worden de locatie van het autoschadeherstelbedrijf aan de Nieuwendijk. Voor deze locatie dient ingestoken te worden op bedrijfsverplaatsing, zodat deze locatie voor woningbouw geschikt wordt.

5.1. Algemeen

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt beoogd te beschikken over een actueel en een goed toepasbaar en handhaafbaar bestemmingsplan. Het streven is gericht op het behoud van en zo mogelijk de versterking van het woon- en leefklimaat in het centrum van het dorp. Het plan heeft een consoliderend karakter (bebouwing, bebouwingsstructuur) maar biedt enkele ontwikkelingsmogelijkheden. 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.

5.2. Wonen

Het wonen binnen het bestemmingsplangebied wordt in twee categorieën onderscheiden, namelijk wonen in woonhuizen of woongebouwen.

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 vindt regeling in de algemene gebruiksbevestiging. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de woonfunctie, waarop ook de bestemming is afgestemd, hoofdzaak dient te blijven.

5.3. Centrumvoorzieningen

De bestemming heeft tot doel om de concentratie van detailhandel, kantoren en dienstverlening, bestaande horeca en andere voorzieningen te behouden dan wel te bewerkstelligen en te kunnen komen tot een maximale uitwisseling van deze functies. Nieuwvestiging van horeca is uitsluitend met vrijstelling mogelijk.

5.4. Maatschappelijke voorzieningen

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

5.5. Horecavoorzieningen

Met betrekking tot de buiten het centrumgebied 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.

5.6. De openbare ruimte

Het is gewenst om de planologische mogelijkheid vast te leggen om eventuele gewenste aanpassingen/verbeteringen van straten en pleinen te kunnen realiseren. Een gedetailleerde bestemming van de openbare ruimte waarbij voetpaden, parkeerplaatsen, rijwegen, berm en dergelijke specifiek worden bestemd is immers te star om alert te kunnen inspelen op gewenste aanpassingen.

Overigens bestaat de openbare ruimte niet alleen uit verharde oppervlakten. Binnen het plan-
gebied bevinden zich ook als zondanig bestemde groenvoorzieningen die een wezenlijke bij-
drage leveren aan de openbare ruimte en de beleving en het aanzien daarvan.

5.7. Groenvoorzieningen

De bestemming betreft in feite gronden die onbebouwd dienen te blijven. In tegenstelling tot de
bestemming "Tuin" zijn deze gronden niet gerelateerd aan een bouwperceel of een particuliere
eigendomssituatie. Groenvoorzieningen die landschappelijk waardevol zijn worden meer speci-
fiek aangeduid als park.

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 bijvoorbeeld slaapkamer of 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.

Ingevolge de begripsbepaling is een woning bedoeld voor de huisvesting van een huishouden, niet noodzakelijkerwijs in gezinsverband. Dit betekent dat naast zelfstandige bewoningen door een gezin ook minder traditionele woonvormen mogelijk zijn.

AGRARISCH

Deze bestemming betreft de primair voor agrarisch gebruik aan te wenden gronden.

BEDRIJF

Deze bestemming betreft enkele locaties waar thans sprake is van bedrijvigheid. Bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van bijgevoegde bedrijvenlijst zijn toegestaan en dit betreft vrij "lichte" bedrijvigheid die in een gebied als het onderhavige in het algemeen toelaatbaar wordt geacht. Ook is het mogelijk om een bedrijf, dat niet is genoemd in de bedrijvenlijst dan wel dat voorkomt in een hogere categorie, toe te staan na vrijstelling. Hiertoe dient wel te worden nagegaan of het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane bedrijvigheid. Met het oog op een voorgenomen bedrijfsverplaatsing is voor een nader aangegeven gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Ingevolge de begripsbepaling bedrijf mag eventueel uitsluitend detailhandel plaatsvinden in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde of herstelde goederen.

Binnen de bestemming wordt gesproken over wonen in bestaande woningen. Het gaat hierbij om de woningen die aanwezig zijn/ bestaan op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan.

BOS

Dit artikel regelt de bestemming van de ook voor de groenstructuur van belang zijnde gronden. In de bestemmingsomschrijving vinden ook waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik een nadere regeling.

CENTRUM

In dit artikel is de bestemmingsregeling opgenomen voor het gebied dat als het kernwinkelgebied kan worden gekarakteriseerd. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan functies als detailhandel, kantoor, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden. Uitgangspunt daarbij is waarborgen te scheppen waarbinnen een goed functioneren van dit centrumgebied mogelijk is met behoud van de ruimtelijk waardevolle elementen. Voor het goed functioneren dan wel het creëren van een goed vestigingsklimaat wordt het van belang geacht dat een onderlinge uitwisseling van functies mogelijk is (met uitzondering van horeca).

Voor gebouwen geldt dat bebouwing mogelijk is binnen het bouwvlak. Bestaande horecabedrijven in de lichte categorieën zijn binnen deze bestemming aangeduid. Tevens is voor de vestiging van nieuwe horecabedrijven in de (lichte) categorieën een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Voor de woonfunctie binnen deze bestemming is uitgangspunt dat dit op de verdieping van de gebouwen plaatsvindt. Voor Rijksmonumenten is voorts de Monumentenwet 1988 van toepassing.

GEMENGD

Deze bestemming biedt gebruiksmogelijkheden voor dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen, alsmede wonen. Voor een algehele omzetting naar een kantoorbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

GROEN

Deze bestemming laat onder andere groen- en speelvoorzieningen toe, en maakt voor een nader aangeduid gebied een gebruik als dierenweide met daarbijbehorende gebouwen mogelijk. Voorts zijn speelvelden 'van groot formaat' aangeduid.

GROEN - PARK

Dit artikel bevat de regeling voor gronden van het landschappelijk waardevolle park met groenvoorzieningen, plantsoenen, paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

HORECA

Deze bestemming voorziet in de regeling van de buiten het centrumgebied aanwezige horecabedrijven, alsmede wonen op de verdieping. De gronden die als parkeergelegenheid kunnen worden ingezet zijn op de plankaart aangeduid.

Binnen de bestemming wordt gesproken over wonen in bestaande woningen. Het gaat hierbij om de woningen die aanwezig zijn/ bestaan op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan.

KANTOOR

Deze bestemming voorziet in de regeling van kantoren, alsmede wonen op de verdieping.

Binnen de bestemming wordt gesproken over wonen in bestaande woningen. Het gaat hierbij om de woningen die aanwezig zijn/ bestaan op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan.

MAATSCHAPPELIJK

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die thans in gebruik zijn ten behoeve van een aantal uiteenlopende, min of meer openbare functies op sociaal, medisch, cultureel en maatschappelijk gebied. Voor Rijksmonumenten is voorts de Monumentenwet 1988 van toepassing.

MAATSCHAPPELIJK - BEGRAAFPLAATS

Deze gronden zijn bestemd voor een begraafplaats met bijbehorende gebouwen.

RECREATIE -DAGRECREATIE

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen. Ingevolge de begripsbepaling is een gebruik voor gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren niet toegestaan.

TUIN

De gronden met deze bestemming dienen in beginsel vrij van gebouwen te blijven. Wel mogen andere-bouwwerken met een hoogte van 1 meter worden gebouwd, alsmede benoemde uitbreidingen van een woonhuis.

VERKEER

Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede parkeer- en groenvoorzieningen realiseerbaar. Een nadere detaillering in rijbaan en berm/groenvoorziening wordt niet doelmatig geacht.

VERKEER - GARAGEBOX

Het gaat hierbij om een verkeersbestemming specifiek voor gronden die gebruikt worden voor het stallen van (motor)voertuigen.

VERKEER - PARKEREN

Binnen deze bestemming wordt een regeling gegeven voor de gronden die vooralsnog worden gebruikt voor het parkeren van (motor)voertuigen.

VERKEER - RAILVERKEER

Binnen deze bestemming worden de voor de spoorlijn Deventer - Zwolle van belang zijnde gebruiksmogelijkheden geregeld.

VERKEER - VERBLIJF

Deze bestemming betreft de in het gebied gelegen wegen voor het wijkverkeer en voetgangersgebieden. Een nadere detaillering in rijbaan en berm/groenvoorziening wordt niet doelmatig geacht. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede parkeer- en groenvoorzieningen realiseerbaar.

VERKEER - VOET-/FIETSPAD

Het gaat hierbij om een verkeersbestemming specifiek voor voet- en fietspaden van infrastructuurele betekenis dan wel verbindingspaden voor langzaam verkeer.

VERKEER - VOETPAD

Het gaat hierbij om een verkeersbestemming specifiek voor het voetgangersverkeer.

WATER

Deze bestemming is toegekend aan watergangen en partijen die vooral van belang zijn voor de waterhuishouding in het plangebied.

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 dienen te worden gebouwd. De toegestane goot- en/of 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 m² (bij woningen aaneen te bouwen) 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.

Het 'aan huis verbonden beroep/bedrijf' is geregeld in de gebruiksbepaling. Op de plankaart zijn eventuele bestaande huisverbonden beroepen en bedrijven met nevenactiviteit aangeduid, indien de daarvoor in te zetten ruimte de in de gebruiksbepaling opgenomen en toegestane oppervlakte te boven gaat.

WONEN - WOONGEBOUW

Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen die meerdere (geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen) woningen omvatten. De toegestane bouwhoogte is op de plankaart aangeduid.

De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

LEIDING

Deze (dubbel)bestemming betreft gronden waar sprake is van een dubbele functie in juridisch-planologische zin. Naast de aardgastransportleiding is sprake van onderliggende bestemmingen. Aangegeven is, dat de functies nevenschikkend zijn ten opzichte van elkaar. Dit neemt niet weg, dat bebouwing eerst na overleg met de leidingbeheerder tot de mogelijkheden behoort.

WATERSTAATSDOELEINDEN

Deze (dubbel)bestemming betreft de gronden die van belang zijn voor waterkering en de afvoer van water en dergelijke.

Omdat het een dubbelbestemming betreft zijn de gronden tevens bestemd voor een andere functie die, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de 'water' -functie, toelaatbaar moet worden geacht.

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.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Gelet op de bestemmingsplanpraktijk van globalere planvormen is het gewenst de aanvullende werking van de bouwverordening uit te sluiten: anders kunnen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening de geboden ruimte inperken. In deze bepaling wordt in feite een aantal bepalingen van de bouwverordening buiten toepassing verklaard.

Algemene gebruiksbepalingen

Voor de redactie van de gebruiksbepaling 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.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Voor nader aangeduide gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Reden hiervoor is dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt na een korte proceduretijd.

De aangeduide gebieden en de daar voorgestane ontwikkelingen worden nader beschreven in de onlangs door de raad vastgestelde Centrumvisie.

De wijzigingsbevoegdheid is begrensd in die zin dat voorwaarden zijn gesteld voor onder andere de toegestane bouwhoogte, parkeergelegenheid, bodemkwaliteit en het gemeentelijk woonbeleid.

Voorts is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde inbreiding met woonbebouwing (1 of 2 woningen) mogelijk te maken. Deze mogelijkheid is mede opgenomen in verband met de vervallen vrijstellingsmogelijkheden van artikel 19, lid 2, van de (inmiddels vervallen) Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Overgangsbepalingen

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

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.

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 aspecten van uitvoerbaarheid van de nieuwe mogelijkheden wordt verwezen naar een separate bijlage.

8.

Inspraak en overleg

8.1. Inspraak en Overleg

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 16 november tot en met 27 december 2007 voor de inspraak ter inzage gelegen. De resultaten van de inspraak zijn verwerkt in de door burgemeester en wethouders vastgestelde "Nota Inspraak, Voorontwerp Bestemmingsplan Wijhe", die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro '85 is het voorontwerp toegezonden aan de hier toe aangewezen instanties, waaronder in ieder geval de provincie Overijssel, het Waterschap Groot Salland en de Inspectie VROM. De resultaten van het overleg zijn eveneens opgenomen in de "Nota Inspraak, Voorontwerp Bestemmingsplan Wijhe".

Onder verwijzing naar deze nota wordt gemeld dat er aanleiding is het voorontwerp op onderdelen aan te passen.

8.2. Vaststelling

De gemeenteraad heeft op 16 februari 2009 besloten tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het raadsvoorstel en de bijbehorende Nota van zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

februari 2009.

Bijlagen bij de toelichting

1. Nota Inspraak, Voorontwerp Bestemmingsplan Wijhe

Nota Inspraak

Voorontwerp Bestemmingsplan Wijhe

Gemeente Olst-Wijhe

Inleiding

Vanaf 16 november 2007 tot en met 27 december 2007 heeft ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegen het voorontwerp bestemmingsplan Wijhe.

Ontvangen reacties in het kader van de inspraak

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn de navolgende inspraakreacties ontvangen.

Nadien ontvangen reactie

Er is op 28 januari 2008 een reactie ontvangen van de fam. van Vilsteren, De Lange Slagen 37. Aangezien het hier om de inspraakfase gaat en het opmerkingen nog meegenomen kunnen worden in deze nota, bestaat geen bezwaar tegen de te late ontvangst. Termijnoverschrijdingen bij de ontwerpfase zijn niet toegestaan.

Per reclamant is opgenomen:

- Naam en adres van de reclamant;
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de inspraakreactie;
- In de rechterkolom per inspraakreactie de beantwoording van gemeentewege hierop;
- Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. Indien dit het geval is, is dit cursief weergegeven.

Ontvangen reacties in het kader van het artikel 10 Bro-overleg

Er zijn reacties ontvangen van het Waterschap Groot-Salland, de VROM-Inspectie en de Provincie Overijssel.

Inspraakperiode: 16 november 2007 tot en met 27 december 2007

Inspraak Voorontwerp bestemmingsplan Wijhe

Nr.	Naam	Samenvatting inspraakreactie	Verwerking reactie	Aanpassing ontwerp ja/nee
1/5	Mevr. Middelkamp-Schaapman, Stationsweg 36 8131 DH WIJHE	Het pand had een woon-/winkelbestemming die er nu af is. Verzoekers willen graag dat het pand een winkelbestemming behoudt mede in verband met toekomstige optie voor zoon. De huidige aanduiding 'atelier' en verkoop vanuit atelier is niet accoord en leidt tot waardevermindering.	In de door de gemeenteraad vastgestelde Centrumvisie is aangegeven dat het beleid erop gericht moet zijn om geen winkels meer (ver) buiten de winkelas toe te staan. De in het voorontwerp aangegeven bestemming en aanduiding zijn conform het huidige gebruik. Ter plaatse vervaardigde producten kunnen wel te koop aangeboden worden	nee
2	Roy Veldhoen Broekslag 2 8131 AN WIJHE	Maakt bezwaar tegen plan voor huizenbouw op kippenmarkt en ondergronds parkeren. Woningen krijgen een hoogte van 9 m.: <ul style="list-style-type: none"> - meer verkeer achter huis - geen vrije speelruimte voor kinderen - meer geluidoverlast - verlies van uitzicht, privacy en van zon - waardevermindering van de woning 	Het schetsplan voor de Kippenmarkt wordt uitgewerkt en zal middels een wijzigingsprocedure vorm krijgen. In dat kader kunnen 'tegen' het wijzigingsplan zienswijzen worden ingediend die door het college zorgvuldig zullen worden afgewogen, waarbij rekening zal worden gehouden met genoemde punten. De aangegeven bouwhoogte is normaal voor panden in de bebouwde kom. Voor een eventuele waardevermindering geldt te allen tijde dat hiervoor een verzoek tot planschadevergoeding kan worden ingediend.	nee
3	G.G.M. Kemperink en C.W. Twilt p/a Nieuwendijk 11 8131 CD WIJHE	De gebruiksmogelijkheid van de panden Nieuwendijk 11 en 11a worden stilzwijgend beperkt. De mogelijkheid om deze panden als woon- en bedrijfs-(winkel-)pand te kunnen benutten moet overeind blijven. Een appartementencomplex op deze lokatie vinden reclamanten verwerpelijk.	Wij kunnen ons voorstellen dat aan deze panden alsnog de bestemming Centrumdoeleinden wordt toegekend omdat de panden zijn gelegen aansluitend aan de panden die volgens de Centrumvisie ook bij het 'centrum' horen.	ja

4	E. Siemann, G.B. Slaghuis A. Siemann resp. Broekslag 20, 22 en 24 8121 AN WIJHE	Het achterpad kan niet betrokken worden bij de plannen voor de Kippenmarkt. Verzocht wordt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.	Het is niet de bedoeling om het achterpad op te heffen want dan zouden de bewoners niet meer 'achterom' kunnen. De ontsluiting wordt	ja
6	Fam. van Merle Muisbroeksweg 45 3381 KM Glessenburg	Als eigenaren van een perceel grond gelegen aan de Wijkendaalseweg (F6497, 2000 m ²) wordt verzocht om de mogelijkheid te creëren voor één vrijstaande woning. De nu braakliggende kavel doet afbreuk aan het beeld van deze mooie woonwijk. Verwacht wordt dat omwonenden geen bezwaar zullen hebben. Hun kavels zijn eerder vergroot.	De onbebouwde grond gelegen aan de Wijkendaalseweg tussen de percelen aan weerszijden heeft een breedte van ca. 14 m. Hierop past geen vrijstaande woning. Het achterliggende stuk kan niet bebouwd worden omdat dit de openheid van dit fraaie stukje randzone schade toebrengt.	nee
7a t/m q	Bewoners van de Wijkendaalseweg 1b, 2, 3, 4, 4a, 4b, 5, 5a, 7, 7b, 7c, 9, 10, 16 De Grienden 21 8131 CX WIJHE	Door het aanpassen van de Wijkendaalseweg en het doortrekken van de Wijkendaalseweg tot aan de Jan Meesterweg en het toestaan van doorgaand brom(fiets)verkeer gaan grote problemen ontstaan voor de verkeersveiligheid. Tevens ontstaat geluidhinder. Het mooie laantje is te smal met weinig zicht door de bestaande hagen en bochten en het ontbreken van trottoirs. Het is onacceptabel hoe gemakkelijk de gemeente over andermans eigendom beslist. De samenhang met het bestemmingsplan Noordmanshoek blijft achterwege. In dit bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de doortrekking van de Wijkendaalseweg naar de Rijksstraatweg. De Wijkendaalseweg wordt aldus een toegangsweg voor het bedrijventerrein Noordmanshoek en dat van Meester. Verzocht wordt om de doortrekking te schrappen.	De gesignaleerde knelpunten worden onderkend. Het plan om de Wijkendaalseweg door te trekken wordt ingetrokken.	ja

8	H.W. Koops Stationsweg 2 8131 DH WIJHE A. van Dalen Stationsweg 16 8131 DH WIJHE	De omvang van het bouwvlak kan in combinatie met de goothoogte een omvangrijke uitbreiding van het zorgcentrum het Weijtendaal betekenen. Deze schaalvergroting past niet in de beeldbepalende omgeving van Stationsweg en Bongerd. 'Goothoogte' van 9,5 m. dient te worden vervangen door 'bouwhoogte'. Delen van het bouwvlak die grenzen aan de Stationsweg en Bongerd dienen een bouwhoogte te krijgen behorend bij maximaal 2 bouwlagen.	Het plan wordt aangepast in overeenstemming met de recent voorgelegde plannen voor aanpassing van het Weijtendaal. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de gemaakte opmerkingen.	ja
9	Huisartsenpraktijk A. van Dalen Stationsweg 16 8131 DH WIJHE	Huisartsenpraktijk is niet op lijst van nevenactiviteiten opgenomen. De praktijkruimte is niet als bouwvlak opgenomen. Zie ook Stationsweg 11.	Een huisartsenpraktijk valt onder het volgens vaste jurisprudentie toegestane gebruik binnen de bestemming wonen. Aanpassing van het bestemmingsplan is daarom niet nodig.	nee
10	Esther en Arno Bloklad Stationsweg 5 8131 DG WIJHE	Gevraagd wordt om de verkeersbestemming op een groenstrook tussen de woning en de Bongerd te veranderen in groenbestemming wegens beeldbepalend groen. De goothoogte van het Weijtendaal is niet acceptabel en in strijd met de welstandsnota. Er ontbreekt een aanduiding bestaand gebouw in de achtertuin. De aanduiding 'te handhaven hoofdvorm' die wel in het vorige bestemmingsplan voor deze karakteristieke woning is aangegeven ontbreekt.	De verkeersbestemming wordt verwijderd want het is gewenst dat de Bongerd een 'groen laantje' blijft. Het is wel mogelijk dat op het terrein van het Weijtendaal insteekvakken komen. Voor het plan Weijtendaal wordt verwezen naar de reactie bij punt 8. Het bestaande gebouw zal worden weergegeven. De aanduiding 'te handhaven hoofdvorm' wordt niet opgenomen, omdat het monumentenbeleid bepalend gaat worden voor de vraag welke panden behouden moeten worden. Uiteraard is de eigenaar zelf verantwoordelijk.	ja
11	P. Kos Stationsweg 32 8131 DH WIJHE	Gevraagd wordt om de achter en aan de zijkant van de woning gelegen tuin de bestemming 'erf bij woning' te geven en de bestemming Tuin eraf te halen. Enkele bijgebouwen zijn niet op de plankaart aangeduid.	Opmerkingen zijn terecht. Het plan wordt aangepast.	ja

12	Bewoners van de Brabantse Wagen 1 t/m 6 p/a E.J. Nijkamp de Brabantse Wagen 6	In de vorige uitgewerkingsplannen van het bp Wijhezicht (1978 en 1987) hebben de bouwvlakken een afmeting van respectievelijk 25x15 m. en 20x15 m. . Het nieuwe voorontwerp kent aanmerkelijk kleinere bouwvlakken. Verzocht wordt om de oorspronkelijke grootte aan te houden en het bouwvlak van nr. 3 aan te passen aan de recente uitbreiding.	De bouwblokken zijn inderdaad kleiner. Aan deze zijde van het dorp kunnen riante villa's bijdragen aan de fraaiheid van het dorp. Er is daarom geen bezwaar om de bouwblokken weer te vergroten.	ja
13	G.W.A.M. Logtenberg Stationsweg 30 8131 DH WIJHE	Zie tekst bij 11	Verwezen wordt naar de reactie bij punt 11	
14	G.A.W.M. Logtenberg Stationsweg 30 8131 DH WIJHE	Zie tekst bij 8	Vewezen wordt naar de reactie bij punt 8	
15	H. Zwijnenberg De Bongerd 2 8131 DC WIJHE	Het bouwvlak binnen de Woonbestemming strookt niet met de vergunning voor de tweede woning en de bijgebouwen. Bovendien is het vlak verkleind. De aangeduide bestemming voor tuin en erf zou moeten worden omgekeerd. Optie is om nieuwe situatie te ontwikkelen met 3 vrijstaande woningen met een grondruil met de Heemtuint. De geplande groenstrook aan de westzijde betreft de sloot. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen. De uitbreiding van het Weijtendaal met een goothoogte van 9,5 m. aan de noordzijde is niet acceptabel evenals de andere goothoogtes. Ook het bouwvlak aan de oostzijde bij de Bongerd is uitgebreid wat niet gewenst is ivm de school. Hoewel nog niet opgenomen in het voorliggende voorontwerp is de geplande toren bij het Weijtendaal een erg	Het bouwvlak zal worden aangepast conform de verstrekte bouwvergunning voor de tweede woning. De aangeduide bestemming voor tuin en erf wordt omgekeerd. De optie om een nieuw plan te ontwikkelen in samenspraak met de insprekers genoemd onder 22 wordt positief ontvangen. Daarbij kan worden ingespeeld op de plannen van het Weijtendaal en kan tevens de Bongerd in een bocht worden doorgetrokken achter om het Weijtendaal heen naar de Wijnendaalseweg. Daarmee wordt een beeld geschapen waardoor dit deel van Wijhe een betere aansluiting krijgt bij het dorp. Aanpassing van het bestemmingplan is nu nog prematuur omdat het idee nog moet worden	ja

		<p>slechte gedachte. Hetzelfde geldt voor de U-vorm met een massieve uitstraling. Groen wegbestemmen aan weerszijden van de Bongerd is geen goed idee.</p>	<p>uitgewerkt. Voor de plannen van het Weijtendaal wordt verwezen naar de reactie bij punt 8. Zie ook de reactie bij punt 16.</p>	
16	<p>R. Haverkamp Emmalaan 14 8131 AB WIJHE</p>	<p>Pand Beatrixlaan 50/52: uit het plan blijkt dat het kantoorpand nog aanzienlijk vergroot kan worden. Verzoekers willen dit in de toekomst ontwikkelen met een nóg een woning. Emmalaan 14: er is een plan om op redelijke termijn de zakelijke activiteiten te beëindigen en om hier appartementen te laten bouwen. Verzocht wordt om deze plannen mee te nemen in het bestemmingsplan.</p>	<p>Vergroting van het kantoorpand is in beginsel mogelijk, maar bij een eventueel in te dienen bouwplan zal worden getoetst aan de regel dat parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein moeten worden aangelegd. Hierin zit dus een beperking van de mogelijkheden. De plannen voor appartementen zijn (nog) niet voorgelegd of bekend. De intentie van dit bestemmingsplan is om de projecten voortvloeiend uit de Centrumvisie te verwerken. Nieuwe kleinschalige 'inbreidingen' kunnen ook via een projectbesluitprocedure (nWRO) tot stand komen.</p>	<p>nee</p>
17	<p>Accountantskantoor Smid Dijk 7 8131 VA WIJHE</p>	<p>Voor het kantoor Dijk 7 is ten onrechte de bestemming 'Wonen' aangegeven. Bovendien is het bouwvlak te klein aangegeven. In noordelijke richting dient dit met 6 m. te worden vergroot. Verwezen wordt naar het uitwerkingsplan Wijhezicht van 1987.</p>	<p>Het bestemmingsplan zal worden aangepast conform de gemaakte opmerkingen.</p>	<p>ja</p>
18	<p>P. E. Cost Budde</p>	<p>Wijhendaalseweg 1 staat aangeduid als woonbestemming. Verzocht wordt om het plan zodanig aan te passen dat de woning tevens als huisartsenpraktijk kan worden gebruikt, wat al sinds 1938 het geval is.</p>	<p>Zie reactie bij punt 9.</p>	

19	Lanen & Standhardt Advocaten namens Albert Heijn Wijhe	Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen zodat de VVO van het winkelpand (nu 850 m ²) kan worden vergroot naar 1250 m ² . Hierbij in aanmerking nemend dat onderzoek wordt of het mogelijk is om de naastgelegen woning aan de Julianalaan aan te kopen.	Het bestemmingsplan wordt aangepast als een overeenkomst wordt overgelegd met betrekking tot de woning.	
20	A.L. Gilles Oranjelaan 20 8131 DP WIJHE	De Oranjelaan is ingetekend met een witte kleur, terwijl Wijhezicht is weergegeven in grijs. Verzocht wordt om de grijze kleur te gebruiken om daarmee toekomstige discussie over de status van de Oranjelaan te voorkomen. Tevens wordt verzocht om de Wijkendaalseweg als doodlopende weg te handhaven. Doortrekking leidt tot verslechtering van het woongenot.	De bestemming V (Oranjelaan) houdt in dat hier de verkeersafwikkeling centraler staat. De V-V-bestemming richt zich meer op de buurtontsluiting en de daarbij passende inrichting. Zie ook reactie bij punt 7.	
21	P.E. Cost Budde en M.G.E. Cost Budde- Buisman Wijkendaalseweg 1 8131 DJ WIJHE	Doortrekking Wijkendaalseweg is niet acceptabel vanwege verkeersveiligheid en een bestaand alternatief. Tevens wordt gevraagd om de voorgevels van het ten zuiden van de woning gelegen bouwblok gelijk te trekken met de voorgevel van het pand Wijkendaalseweg 1 en de huidige bouwmogelijkheden ongewijzigd te laten. Gewezen wordt op het raadsbesluit betreffende de vaststelling van het plan Wijhe Noord op 25 maart 1993.	Zie reactie bij punt 7. De voorgevelgrens wordt aangepast.	ja
22	H.J. Dijk Wijkendaalseweg 2 W.E. Pols Wijkendaalseweg 2a 8131 DK WIJHE	Verzocht wordt om in het bestemmingsplan tussen Wijkendaalseweg 2 en 2a de huidige bestemming te wijzigen zodat 2 semi-bungalows gerealiseerd kunnen worden.	Zie reactie bij punt 15.	nee
23	Prot. Gem. Wijhe Postbus 10 8130 AA WIJHE	Verzocht wordt om het bouwblok gelegen aan de Langstraat 29 (jeugdgebouw) aan te passen conform de ingediende bouw aanvraag Kerkelijk Centrum van 11 juli 2006.	Bestemmingsplan wordt aangepast door de bouwdiepte te vergroten.	ja

24	G. Schuurman Wijhendaalseweg 9 8131 DJ WIJHE	Verzocht wordt om het bebouwingsvlak van de Wijhendaalseweg 9 ongewijzigd te laten.	Het bouwvlak is verbreed.	ja
25	Mevr. Schippers Torenstraat 2 8131 AL WIJHE	Mevr. Schippers geeft tijdens informatieavond aan zij en de bewoners van de Torenstraat niet zijn betrokken bij de plannenmakerij over de Kippenmarkt.	Alle belanghebbenden zullen bij de verdere planvorming worden betrokken, dus ook de bewoners van de Torenstraat.	
26	Hr. Bourquin Langstraat 66 8131 BE WIJHE	Geeft tijdens informatieavond aan graag de bestemming Centrumdoeleinden doorgetrokken te zien tot aan het "pad" Vetpanne met een bebouwingspercentage van 100%. Het gaat om de Langstraatnummers 58 tot 78, maar met name 66/68. Tevens nakijken opening steegje tussen 71 en 73.	Gelet op de recente gestapelde woningbouw aan de Lt. Andersonstraat, wordt het vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst geacht om meer bebouwing mogelijk te maken. De bestemming van het perceel Kerkstraat 42 aan het begin van de Vetpanne wordt wel aangepast.	ja
27	J. Bannink Achter de Hoven 8 8131 CR WIJHE	Geeft tijdens informatieavond aan dat er een knip gemaakt moet worden in het pad van Marktstraat naar Achter de Hoven.	Het pad heeft meer buurtfunctie dan alleen achterpad voor woningen. Het aanbrengen van een knip sluit het "tussendoortje" af, wat niet wenselijk is.	nee
28	Mevr. Bergevoet Nieuwstraat 7 Wijhe	Vraag: verdwijnt de winkelbestemming van Nieuwstraat 5 en 7 en mogen deze panden dan nog wel verhuurd worden als kantoor ? Graag overleg.	Voor dit perceel zal alsnog de bestemming 'Centrum' in het ontwerpplan worden opgenomen omdat het dicht bij de Langstraat is, waarmee het mogelijk blijft om toch een winkel of andere functies toe te staan zoals kantoor.	ja

29	Bernard Slegten Langstraat 79 Wijhe	Het "meelpakhuis" op de kippenmarkt zou moeten wijken voor nieuwbouw en parkeerplaatsen in de nieuwe centrumvisie. Dit cultureel erfgoed uit de 15/16-de eeuw zou toch zeker bewaard moeten blijven mijns inziens. Gezien de inspanningen van de Wijhenaren voor het behoud van het "geveltje" aan de Langstraat verdient dit pand toch zeker meer moeite om het te behouden en in te passen in de plannen voor het centrum en ook als toegangspoort voor toekomstige parkeerders voor centrum Wijhe.	Handhaving van dit oude pakhuis staat haaks op de plannen die weergegeven zijn in de Centrumvisie Wijhe om de winkeloppervlakte ter plaatse te vergroten. Bij het uitwerken van de plannen en de daarna op te starten wijzigingsprocedure zal de behoudenswaardigheid van het pand onderzocht worden en een zorgvuldige afweging gemaakt worden.	nee
30	Fam. Van Vliesteren De Lange Slagen 37 8131 DP Wijhe	Naast ons huis zal in de toekomst gebouwd worden, B.S.O., sporthal of iets anders. Reclamanten geven verder aan te worden ingebouwd en zullen hinder en schade ondervinden.	De plannen voor het SPOC-cluster worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De door reclamant genoemde knelpunten zijn hiermee niet meer aan de orde.	ja
Reacties naar aanleiding van artikel 10 - overleg				
	Provincie Overijssel	Verzocht wordt om overleg te hebben met het waterschap en de resultaten te verwerken in het bestemmingsplan	Is geregeld, zie hieronder.	
		Verzocht wordt om aan te tonen dat op de nieuwbouwlocaties voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet Geluidhinder dan wel dat hiervoor hogere grenswaarden kunnen worden verkregen.	De meest locaties liggen of grenzen aan wegen binnen de bebouwde kom waar een 30-km regime geldt. Voor de locatie aan de Tuurweide wordt een geluidrapport gemaakt.	
		Verzocht wordt om aan te tonen of op de locaties waarop de wijzigingsbevoegdheden van toepassing zijn, kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.	Dit wordt nagegaan	
		Verzocht wordt om toe te lichten ten behoeve van welke nieuwe ontwikkelingen de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan zijn opgenomen, de wijzigingsbevoegdheden objectiever te begrenzen (regelen maximale vloeroppervlakte detailhandel bij wijziging naar de bestemming Centrum en per wijzigingsbevoegdheid aan te geven op welke manier deze ontwikkelingen passen in de	De Centrumvisie wordt integraal toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en de wijzigingsbevoegdheden worden objectiever begrensd door op te nemen, het maximaal aantal te realiseren woningen en winkeloppervlak en de bouwhoogte.	

		nieuwe Centrumvisie en het provinciaal beleid zodat kan worden nagegaan of deze ontwikkelingen passen in ons beleid en in het beleid aangaande de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.		
		Artikel 19 lid 2 is van toepassing mits de Inspectie VROM dit ook vindt.		
	Waterschap Groot-Salland	Waterparagraaf: verzocht wordt om in de toelichting pt 3.4 op te nemen dat de opvang van regenwater in oppervlaktewater een andere mogelijkheid is dan aansluiting van het regenwater op de riolering. Keur: een aantal waterlopen en de waterkering binnen het plangebied staan op de legger van het waterschap. Hier is de Keur van toepassing. Voor werken binnen de Keur is een keurontheffing nodig. Verzocht wordt om dit op te nemen in het bestemmingsplan. De Omloop: langs de nieuwe rondweg de Omloop, ligt een watergang. Deze watergang heeft een functie in de afvoer van het achterliggende gebied. Verzocht wordt om deze watergang op te nemen op de bestemmingsplankaart. Waterkering: langs de IJssel ligt een waterkering waarop de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden van toepassing is. De begrenzing is echter niet goed aangegeven. Verzocht wordt om de plankaart aan te passen op basis van de geleverde kaarten.	Wordt opgenomen in de toelichting	ja
		De rijksdiensten en de Inspectie hebben geen opmerkingen over het plan. Artikel 19 lid 2 is van toepassing		
Ambtshalve wijzigingen				
1	ambtelijke reactie	Artikel 26 Wonen – uit te werken; 26.3.2 a aantal te bouwen woningen mag niet meer bedragen dan 8;	Het aantal te bouwen woningen is afhankelijk van het soort en de maatvoering, maar maximaal is een aantal van 20 voor de lokatie vm. kerk en 15 voor de lokatie vm Biënkorf opgenomen.	ja

2	ambtelijke reactie	Bij het SPOC (in het zuidelijk deel) moet een veiligheidsmarge van 20 meter uit het hart van de leiding aangehouden worden. Erf en tuin mogen (zonder bebouwing), bouwvlak moet hierop worden aangepast.	Bouwvlak wordt over de hele lengte 5 meter teruggebracht.	ja
3	ambtelijke reactie	<p>Op garages moet een kap kunnen.</p> <p>Wijze van meten artikel 2 sub d: inhoud van een bouwwerk moet zijn vanaf bovenzijde (i.p.v. onderzijde) beganegrondvloer.</p> <p>Voor bijgebouwen moet de afstand tot de voorgevel van de woning 0 m zijn (dus gelijk met voorgevel).</p> <p>Vrijstellingsmogelijkheid opnemen tot het plaatsen voor de voorgevel van de woning tot maximaal 1 m voor de voorgevel voor een luifel met een hoogte van maximaal 3 m.</p> <p>Voor de woning geldt een vrijstellingsbepaling tot bouwen in de perceelsgrens; opnemen dat dit alleen geldt voor 2[^]1 kap of geschakelde woningen.</p> <p>Artikel 24.3.1. onder b. als het hoofdgebouw een afwijkende vorm mag hebben, mag het bijgebouw dit ook hebben; voor zowel het bijgebouw als het hoofdgebouw moet vrijstelling van de goothoogte komen in dat geval.</p> <p>Artikel 4, 11 en 12: gesproken wordt over bestaande woningen op een bouwlaag. Verwarrend is wat wordt bedoeld onder bestaande woning, gaat het om alleen de eerste verdieping of ook de tweede verdieping.</p>	<p>Omdat dit soms tot problemen leidt wegens schaduwwerking e.d. via een binnenplanse vrijstelling regelen</p> <p>Wordt aangepast.</p> <p>Wordt aangepast</p> <p>Wordt aangepast</p> <p>Wordt aangepast</p> <p>Wordt aangepast</p> <p>Wordt verduidelijkt</p>	ja

		<p>Perceel aan de oostzijde van de omlooptoevoegen aan het plan en de bestemming Agrarisch toekennen. Aan de sloot ook de bestemming A toekennen.</p> <p>Bouwkavel toevoegen aan de Watersnip in verband met overeenkomst met Landgoed De Gelder.</p>		
4	ambtelijke reactie	In artikel 12 Kantoren staat dat kantoren alleen op de begane grond kunnen. De Rabank kent echter twee bouwlagen. In artikel 8 Gemengd doet zich hetzelfde voor want Hannink makelaars zit ook op de verdieping.		
5	ambtelijke reactie	Aanduiding "ba", zie Prins Hendrikstraat 14 komt niet voor op de Verklaring behorende bij het bestemmingsplankaarten		

2.

Verkeersadvies ontwikkeling Het Weijtendaal

Witteveen+Bos
Alexanderstraat 21
postbus 85948
2508 CP Den Haag
telefoon 070 370 07 00
telefax 070 360 00 98

onderwerp verkeersadvies Ontwikkeling 'Het Weijtendaal'
project herontwikkeling Het Weijtendaal
opdrachtgever Tensis Adviseurs & Ingenieurs B.V.
projectcode WE37-1
referentie WE37-1/akkr/005
opgemaakt door drs. J.G. Olsthoorn
goedgekeurd door ing. P.A.J. Bouman
status definitief 02
datum opmaak 13 juni 2008

paraaf



aan mw. A. Flapper

Tensis Adviseurs & Ingenieurs B.V.

1. INLEIDING

Het Weijtendaal te Wijhe wordt herontwikkeld van een instelling voor zorgbehoevende ouderen tot een woonzorgcomplex waar zorg en wonen gecombineerd zullen plaatsvinden. De gebouwen van het Weijtendaal zullen worden omgevormd en uitgebreid. Het terrein van het Weijtendaal zal gedeeltelijk heringericht worden en de zorgdiensten die in het huidige Weijtendaal reeds worden aangeboden, zullen worden aangevuld met nieuwe zorgdiensten. De veranderende functiesamenstelling van het Weijtendaal en de veranderende inrichting van het terrein heeft gevolgen voor het gebruik van het complex en het verkeer op en om het terrein.

Afbeelding 1.1. Overzicht plangebied



Het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1, het wordt in het westen begrensd door de Oranjelaan en in het noorden door de Wijhendaalseweg. In het zuiden wordt het gebied omsloten door de Stationsweg en in het oosten door de Bongerd.

Van Tensis is een berekening ontvangen van het aantal verkeersbewegingen dat wordt gegenereerd door de zorgfuncties die in het Weijtendaal zijn ondergebracht. Dit overzicht is opgenomen in bijlage I bij deze notitie. Door de toevoeging van een aantal functies gaat het aantal vervoersbewegingen veroorzaakt door de zorgfuncties omhoog. Voor de verkeersattractie van de woningen heeft Witteveen+Bos een berekening gemaakt, welke is beschreven in hoofdstuk 2 van deze notitie.

In hoofdstuk 3 is kort aandacht voor de ontsluiting en verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen. Tot slot is in hoofdstuk 4 beschreven wat de gevolgen zijn voor het parkeren bij het Weijtendaal. In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste conclusies nogmaals samengevat.

2. VERKEERSAANTREKKENDE WERKING

Uit de door Tensis aangeleverde verkeersgegevens (zie bijlage I) blijkt dat er in de huidige situatie per etmaal gemiddeld 784 vervoersbewegingen van en naar het Weijtendaal plaatsvinden in verband met de zorgfuncties. Daarvan wordt 60 % lopend of op de fiets gedaan (467 bewegingen) en 40 % met de auto (317 bewegingen).

Bij de herontwikkeling worden extra functies aan het woonzorgcomplex toegevoegd. Ook vinden bij verschillende zorgverleners veranderingen plaats in de bedrijfsvoering: de apotheek breidt zijn diensten uit en bij de IJsselpraktijk komt één arbeidsplaats te vervallen. Dit leidt in totaal tot een gemiddeld hoger aantal vervoersbewegingen per etmaal. De volgende functies zorgen voor een verandering in het gemiddeld aantal vervoersbewegingen per etmaal.

**Tabel 2.1. Veranderingen in het gemiddeld aantal vervoersbewegingen per dag
(bron: Tensis, zie bijlage I)**

zorgverlener	verandering gem. vvbew. per dag
IJsselpraktijk	- 90
Cost Budde (huisarts)	+ 90
Eerste lijn psycholoog	+ 20
Fysio	+ 238
Tandarts	+ 300
Apotheek	+ 120
Leveranciers en vertegenwoordigers	+ 6
Totaal	684

Door de herontwikkeling van de zorgfuncties in het Weijtendaal komen er circa 684 vervoersbewegingen per dag bij. Dit leidt in de nieuwe situatie tot een gemiddelde van circa 1468 zorgfunctiegerelateerde vervoersbewegingen per etmaal. Daarvan wordt 60 % lopend of op de fiets gedaan en 40 % met de auto. Het aantal gelopen of gefietste vervoersbewegingen zal dus toenemen met 407 tot circa 874 bewegingen in de nieuwe situatie. Het aantal motorvoertuigbewegingen op basis van de zorgfuncties zal toenemen met 277 tot 594 in de nieuwe situatie.

De woonfunctie van het complex krijgt met de herontwikkeling een nieuwe samenstelling. De huidige en de nieuwe samenstelling zien er als volgt uit:

- huidige situatie:
 - 37 wooneenheden (éénpersoons-);
 - 9 meerzorgunits (éénpersoons-);
 - 15 appartementen (meerpersoons-);
 - 42 woningen.

- nieuwe situatie:
 - 37 wooneenheden (éénpersoons-);
 - 15 appartementen (meerpersoons-);
 - 53 zorgappartementen;
 - 15 koopappartementen;
 - 32 verpleeghuisplaatsen.

Het totaal aantal woningen en zorgunits in het complex neemt met de herontwikkeling toe van 112 tot 152. Samen met de veranderende samenstelling van de woonfunctie wat betreft woningtypes, heeft dit invloed op het aantal vervoersbewegingen.

Op basis van kentallen voor het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal uit CROW-publicatie 256 'Verkeergeneratie woon- en werkgebieden' is de verkeersgeneratie als gevolg van de herontwikkeling van de woonfunctie van het Weijtendaal berekend. Hierbij is het woonmilieutype 'centrum-dorps' gehanteerd. In onderstaande tabel staat aangegeven welke kentallen zijn gebruikt.

Tabel 2.2. Gehanteerde kentallen voor gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal (mvt.bew. per etmaal)

woningtype bouwprogramma	woningtype CROW-publicatie	mvt.bew. per etmaal per woning
wooneenheden (éénpersoons-)	huur, senioren, kleiner dan gemiddeld	1,8
meerzorgunits (éénpersoons-)	huur, senioren, kleiner dan gemiddeld	1,8
verpleeghuisplaatsen	huur, senioren, kleiner dan gemiddeld	1,8
appartementen (meerpersoons-)	huur, senioren	2,6
woningen	huur, senioren	2,6
zorgappartementen	huur, senioren,	2,6
koopappartementen	koop, etage	6,4

In tabel 2.3 en 2.4 is het aantal motorvoertuigbewegingen per dag als gevolg van de woonfunctie van het Weijtendaal berekend voor respectievelijk de huidige en de nieuwe situatie.

Tabel 2.3. Verkeersgeneratie woonfunctie huidige situatie

bouwprogramma	aantal	mvt.bew. per etmaal
wooneenheden (éénpersoons-)	37	67
meerzorgunits (éénpersoons-)	9	16
appartementen (meerpersoons-)	15	39
woningen	42	109
totaal		231

Tabel 2.4. Verkeersgeneratie woonfunctie nieuwe situatie

woningtype bouwprogramma	aantal	mvt.bew. per etmaal
wooneenheden (éénpersoons-)	37	67
appartementen (meerpersoons-)	15	39
zorgappartementen	53	138
koopappartementen	15	96
verpleeghuisplaatsen	32	58
totaal		398

Door de herontwikkeling van de woonfunctie in het Weijtendaal neemt het aantal motorvoertuigbewegingen met circa 170 toe. Het totale aantal motorvoertuigbewegingen per dag van en naar het Weijtendaal groeit daarmee van circa 550 tot circa 1000 (398 + 594). De totale verkeersaantrekkende werking wat betreft gemotoriseerd verkeer als gevolg van de herontwikkeling van het gehele Weijtendaal, bedraagt daarmee naar verwachting circa 450 motorvoertuigbewegingen.

3. ONTSLUITING

Uit de door Tensis aangeleverde verkeersgegevens en het woningenprogramma blijkt dat er in de nieuwe situatie in totaal 450 motorvoertuigbewegingen per etmaal meer van en naar het Weijtendaal plaats zullen vinden. Dit houdt in dat in het drukste spitsuur er naar verwachting niet meer dan 45 (10 % van 450) extra motorvoertuigbewegingen van en naar het Weijtendaal plaats zullen vinden.

Naar verwachting levert dit beperkte extra aantal voertuigen geen problemen op voor de ontsluitingswegen, zowel binnen Wijhe als op de doorgaande wegen richting Zwolle, Deventer en Raalte.

4. PARKEREN

Voor het huidige Weijtendaal zijn in totaal 71 parkeerplaatsen beschikbaar. Bij de herontwikkeling worden extra zorgfuncties en woningen aan het woonzorgcomplex toegevoegd. Dit leidt tot meer vraag naar parkeerruimte. In de plannen is dan ook voorzien in de aanleg van in totaal 109 parkeerplaatsen.

Op basis van het genoemde woningenprogramma en de door Tensis aangeleverde Ruimtestaat Medisch Centrum Wijhe (zie bijlage II) is berekend of dit aantal voldoende is. Dit is gedaan op basis van de parkeerkentallen uit het ASVV 2004. In de Bouwverordening 2007 van de gemeente Olst-Wijhe wordt het gebruik van deze parkeerkentallen aanbevolen (zie hiervoor het onderstaande tekstkader).

Voor kencijfers betreffende in het algemeen aanbevelenswaardige minimum aantallen parkeerplaatsen, uitgesplitst naar het soort voertuig en de bestemming van het gebouw, zie de uitgave Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2004), paragraaf 6.3, verkrijgbaar bij de Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (Stichting CROW) te Ede (tel. 0318-69 53 00 of www.crow.nl). Overigens kan een verantwoorde parkeernorm alleen per te verlenen bouwvergunning worden bepaald.

Aan de hand van de hiervoor genoemde publicaties kan, zoals gezegd, per te verlenen bouwvergunning een verantwoorde parkeernorm worden bepaald. Bij de toepassing van het onderhavige lid is - op grond van praktisch-bouwkundige overwegingen - enige flexibiliteit in elke vastgestelde parkeernorm onontbeerlijk. Dus verdient het aanbeveling om in een concrete bouwvergunning bij voorbeeld een afwijking naar boven van 10 % als toelaatbaar te vermelden op locaties die per openbaar vervoer bereikbaar zijn, en van 50 % op locaties die dat niet zijn. (Bouwverordening 2007 gemeente Olst-Wijhe, artikel 2.5.30, lid 1).

De parkeerkentallen voor 'weinig stedelijk gebied' met de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' zijn gehanteerd. In tabel 4.1 staat voor elke functie aangegeven welke parkeerkentallen zijn gebruikt.

Tabel 4.1. Gehanteerde parkeerkentallen

functie bouwplan	functie parkeerkental	minimum	maximum.
Huisartsen Fysiotherapeuten Tandarts JGZ/Carinova ELP	arts/maatschap/kruisgebouw/ therapeut	1,5 per behandelkamer met een minimum van 3 per praktijk	2,0 per behandelkamer met een minimum van 3 per praktijk
Apotheek	(commerciële) dienstverlening	1,7 per 100 m2 bvo	2,7 per 100 m2 bvo
wooneenheden (éénpersoons-) appartementen (meerpersoons-) Zorgappartementen Verpleeghuisplaatsen	serviceflat/aanleunwoning	0,3 per woning	0,6 per woning
Koopappartementen	woning midden	1,8 per woning	1,9 per woning

Op basis van de door Tensis aangeleverde Ruimtestaat Medisch Centrum Wijhe is het aantal behandelkamers per zorgfunctie bepaald. In tabel 4.2 is berekend hoeveel parkeerplaatsen er volgens de kentallen per functie nodig zijn. Door de bandbreedte die het CROW hanteert bestaat er een minimaal en maximaal minimum te creëren parkeerplaatsen.

Tabel 4.2. Aantallen parkeerplaatsen volgens de minimale en maximale kentallen

functie bouwplan	aantal behandelkamers	minimum	maximum
Huisartsen	8	12	16
Fysiotherapeuten	6	9	12
Tandarts	3	5	6
JGZ/Carinova	3	5	6
ELP	1	2	2
	bvo		
Apotheek	170 m ²	3	5
	aantal woningen		
Wooneenheden (éénpersoons-)	37	11	22
Appartementen (meerpersoons-)	15	5	9
Zorgappartementen	53	16	32
Verpleeghuisplaatsen	32	27	29
Koopappartementen	15	10	19
Totaal		105	158

Uit de berekening blijkt dat het aantal van 109 geplande parkeerplaatsen binnen de bandbreedte van het minimaal te realiseren aantal parkeerplaatsen valt. Het zijn er 4 meer dan de minimale norm. Naar verwachting is het geplande aantal parkeerplaatsen voldoende om de vraag naar parkeerruimte op te vangen.

5. CONCLUSIE

Bij de herontwikkeling van het Weijtendaal wordt het aantal functies binnen het complex uitgebreid. Hierdoor stijgt het aantal gemotoriseerde vervoersbewegingen met circa 450 per etmaal. Naar verwachting levert dit geen problemen op voor de ontsluiting van het plangebied. In de bouwplannen is voorzien in de aanleg van 109 parkeerplaatsen. Dit is 4 meer dan de minimale norm.

BIJLAGE I Ontvangen berekeningen verkeersgeneratie zorgfuncties Het Wijtendaal

Gemiddeld aantal vervoersbewegingen per dag Weijtendaal huidige situatie									
Fte	Zorgverlener	Werktijden	Dagen pw	Bew pr pd visa versa pr fte	Totaal gem pr dg	Fiets/lopend 60%	Auto 40%		
2	IJsselpraktijk	8.00 tot 17.00 uur	5	45	90	54	36		
0,4	POH	8.00 tot 17.00 uur	2	35	14	8,4	5,6		
1	Van Dalen	8.00 tot 17.00 uur	5	45	45	27	18		
0	Cost Budde		5	0	0	0	0		
0,4	POH	visites van 12.30-14.30	2	35	14	8,4	5,6		
0	Eerste lijn psycholoog		4	0	0	0	0		
0	Fysio		5	0	0	0	0		
1	Apotheek	Heen en terug naar Apo	5	100	100	60	40		
0	Tandarts		5	0	0	0	0		
4	Thuiszorg	8.00 tot 14.00	5	20	80	48	32		
1	Maatschappelijkwerk		5	20	20	12	8		
0,3	Bloedprikken		1,5	20	6	3,6	2,4		
0,8	CB		2	20	16	9,6	6,4		
0,2	Verloskundige		1	20	4	2,4	1,6		
1	Leveranciers & vertegenwoordigers		5	3	3				
11,1				363	392	233,4	158,6		

Gemiddeld aantal vervoersbewegingen per dag GC Wijhe nieuwe situatie										
Fte	Zorgverlener	Werktijden	Dagen	Bew pr pd visa versa pr fte	Totaal gem pr dg	Fiets/lopend 60%	Auto 40%			
1	IJsselpraktijk	8.00 tot 17.00 uur	5	45	45	27	18			
0,4	POH	8.00 tot 17.00 uur	2	35	14	8,4	5,6			
1	Van Dalen	8.00 tot 17.00 uur	5	45	45	27	18			
1	Cost Budde	8.00 tot 17.00 uur	5	45	45	27	18			
0,4	POH	visites van 12.30-14.30	2	35	14	8,4	5,6			
1	Eerste lijn psycholoog	9.00 tot 15.00 uur	4	10	10	6	4			
7	Fysio	8.00 tot 18.00 uur	5	17	119	71,4	47,6			
1	Apotheek	8.30 tot 17.30 uur	5	250	250	150	100			
3	Tandarts	8.00 tot 17.00 uur	5	20	60	36	24			
4	Thuiszorg	9.00 tot 16.00 uur	5	20	80	48	32			
1	Maatschappelijkwerk		5	20	20	12	8			
0,3	Bloedprikken		1,5	20	6	3,6	2,4			
0,8	CB		2	20	16	9,6	6,4			
0,2	Verloskundige		1	20	4	2,4	1,6			
1	Leveranciers & vertegenwoordigers		5	6	6					
23,1				608	734	436,8	297,2			
	Nieuw				734	436,8	297,2			
	Oud				392	233,4	158,6			
	Totale toename				342	203,4	138,6			

BIJLAGE II Ruimtestaat Medisch Centrum Wijhe

Ruimtestaat Medisch Centrum Wijhe		Versie 7		Zelf wijzigen mogelijk		Totaal	Cum	Opmerkingen	Bruto opslag	Totaal bruto meters	Bruto meters	
		Meters	Aantal									
Huisartsen	fte											
		15	5	75								
		7	5	35								
	Paul 3 spr/ondz kamers	16	0	0								
	Bert 2 spr/ondz kamers	10	1	10								
	Laboratorium	20	1	20								
	Behandelmeter	10	1	10								
	Front office	25	1	25								
	Back office	12	1	12								
	Berging			187						99	286	143
Huisartsen	fte											
		15	3	45								
		7	3	21								
	1 Onderzoekskamers	16	0	0								
	Stijn & cs Huis kamer	10	1	10								
	Laboratorium	20	1	20								
	Behandelmeter	10	1	10								
	Front office	10	1	10								
	Back office	10	1	10								
	Berging	12	1	12						68	196	196
Fysiotherapeuten	fte											
		20	6	120								
	behandelkamers	70	2	140								
	oefenzalen	40	1	40								
	1 stagiaire oefenruimte kinderfysio	10	2	20								
	1 secretaresse kleedkamers	20	1	20								
	studievergader/koffiekam	5	1	5								
	Front office	20	1	20								
	Back office	10	1	10								
	Berging			375						199	574	
Apotheek	fte											
		30	1	30								
	Front office	70	1	70								
	Back office	30	1	30								
	Magazijn	20	2	40								
	Spreekkamer			170						90	260	
Tandarts	fte											
		12	1	12								
	Front office	20	1	20								
	Back office	10	1	10								
	Sterilisatie	20	3	60								
	Behandelmeter	12	1	12								
	Berging	4	1	4								
	Techniek	9	1	9								
	OPG			127						67	194	

	Meters	Aantal	Totaal	Cum	Opmerkingen	Bruto opslag	Totaal bruto meters	Bruto meters
JGZ/Carinova								
	Boxenkamer+peulertoliet	50	1	50				
	Spreekkamer	20	1	20				
	Spreekkamer	18	1	18				
	Adm JGZ	20	1	20				
	V&V team 1 incl verg ruim	36	1	36				
	V&V team 2	20	1	20				
	Maatschappelijk werk, sp	14	1	14				
	Bergruimte voorraad, mat	22	1	22				
	Werkkasten voorraad sch	6	1	6				
	Miva en 2 normale toilette	12	1	12				
	Keuken panty	10	1	10				
	Entree, hal, opstelruimte k	30	1	30				
				258			137	395
ELP	Spreekkamer	20	1	20				
1 fe				20	Optie		11	31
Sub totaal							672	1937
Algemene ruimten	Werkkas/uitslofopstee	3	1	3				
	Toiletten m/v	7	2	14				
	Toiletten m/va	5	1	5				
	MFR	30	1	30				
	Wachtruimen	50	1	50				
	Entree/sluis	20	1	20				
	Garderobe	6	1	6				
	Techniekruimte	20	1	20				
	Meterkast	3	1	3				
	Vuil opslag	5	1	5				
	Patch kast	2	2	4				
	Berging	10	1	10				
				170				
Bruto/nuttig	Gangen	301,35						
	Constructieverlies	200,9						
			502					
							672	
			Netto nuttig V.O. excl	1435				
			Bruto/nuttig	0,35	502			
			Bruto V.O.					1937

3.

Raadsvoorstel en Nota van zienswijzen

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. : 16 februari 2009
Agendapunt : 9
Voorstelnummer : 2009/07

Portefeuillehouder : *wethouder C.M.A. van den Berg*

0906-7-RU-VT

Opiniërend besproken in de raadsvergadering d.d. 15 december 2008

Onderwerp: Olst, 21 januari
2009.

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Wijhe

Actualisatie van de bestemmingsplannen

Gelet op de wettelijke verplichting om te komen tot actuele, digitale en uitwisselbare plannen leggen wij aan u voor het bestemmingsplan Wijhe. Dit plan is één van de reeks bestemmingsplannen die opgesteld worden overeenkomstig de RO-standaarden die door het Ministerie van VROM zijn vastgesteld. Met de vaststelling van dit plan vervallen 24 soms zeer verouderde, analoge en veelal in systematiek van elkaar verschillende bestemmingsplannen en partiële herzieningen. Hierdoor bereiken wij een modernisering van onze dienstverlening, zeker als binnen afzienbare tijd de producten ook raadpleegbaar op het landelijke webportaal www.ruimtelijkeplannen.nl te zien zullen zijn. Om dit laatste mogelijk te maken, wordt binnen onze organisatie gewerkt aan het DURP-implementatieplan (digitale uitwisseling ruimtelijke plannen) en wordt de vereiste programmatuur aangeschaft. De implementatie zal voor 1 juli 2009 gereed zijn.

Het bestemmingsplan Wijhe

Het bestemmingsplan Wijhe bestrijkt de gehele kern met uitzondering van de bedrijventerreinen omdat hiervoor, zoals u bekend is, een ander traject is ingezet. Binnen de relatief korte termijn, die wij voor het proces hebben gebruikt, zijn vele aspecten de revue gepasseerd. Het plan omvat niet alleen de conservering en modernisering van de bestaande bestemmingen, maar is ook opgezet om de ontwikkelingen mogelijk te maken die in de Centrumvisie Wijhe zijn opgenomen. Het aantal reacties bleek mede hierdoor vrij groot. Tijdens de inspraakfase is hierop ingespeeld, waarna ons tijdens de ontwerpfasen wederom een aantal verzoeken en zienswijzen bereikten. Wij hebben al deze punten zoveel mogelijk alsnog meegenomen, wat betekent dat nu een vaststellingsbesluit voor ligt met een vrij groot aantal wijzigingen op het ontwerp. Wij verklaren dit mede vanwege dit grote plan met zijn vele objecten, waarbij ook voortschrijdend inzicht en de komst van de (nieuwe) Wro heeft meegespeeld. Het spreekt bovendien voor zich dat het voor betrokkenen voordeel heeft dat wensen in het plan zijn opgenomen, zodat in een later stadium minder individuele projectbesluitprocedures nodig zijn.

Nota zienswijzen

- ./. De bijgevoegde nota geeft een overzicht van alle elementen die aanleiding hebben gegeven tot het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. U treft daarin reacties aan van aanwonenden van de Wjihendaalseweg, omwonenden van het Weijtendaal en het SPOC-park. Daarnaast is een aantal zienswijzen ingekomen die voornamelijk betrekking hebben op individuele zaken, waarop wij in dit voorstel niet verder in gaan. U wordt hiervoor verwezen naar de Nota Zienswijzen waaruit blijkt dat wij uw raad voorstellen om de meeste wensen te honoreren. Bij enkele verzoeken hebben wij gemeend u te moeten voorstellen om deze niet te honoreren wegens ruimtelijke bezwaren.

Eén van de actiepunten uit de door uw raad vastgestelde Centrumvisie Wijhe om het dorp Wijhe aantrekkelijker te maken voor bewoners en toeristen is de doortrekking van de Wjihendaalseweg. Teneinde de visie juridisch te vertalen, hebben wij de bestemming 'Verkeer-voet-/fietspad' gelegd op twee percelen aan het einde van deze weg waar de weg nu afgesloten is en dood loopt. Gaande het bestemmingsplanproces is er een argument bijgekomen dat pleit voor het realiseren van de gewenste doortrekking, door inbreng van de Brandweer. De Wjihendaalseweg is een doodlopende weg van circa 325 meter en loopt van de Oranjelaan in noordelijke richting en eindigt circa 65 meter voor de Jan Meesterweg. Aan deze weg staan 21 villa-achtige woningen en een trafo. Volgens het bevolkingsregister wonen er momenteel 48 personen.

Naar aanleiding van de gestelde vragen tijdens de opiniërende behandeling over dit onderwerp hebben wij het volgende overwogen.

Een alternatief is dat alleen voetgangers een verbinding krijgen. Insprekers gaven aan dat hiervoor wel draagvlak bestaat, want het is inderdaad praktisch lastig en moeilijk handhaafbaar om bromfietzers te weren. Om dan maar over te gaan tot het vrij baan geven aan bromfietzers en dus ook alle langzaamverkeer van en naar Meester, gaat een brug te ver, want het rustige wegje wordt dan teveel geweld aangedaan. Bovendien kunnen fietsers en bromfietzers heel goed gebruik maken van een te maken verbinding tussen Het Anem en de Jan Meesterweg. Het oude dijkje is een zeer goed alternatief voor diegenen die het centrum van het dorp via een aantrekkelijke route willen bereiken. Van één van de bewoners vernamen wij dat de noordkant via het perceel van één van de eigenaren door hulpvoertuigen bereikt kan worden. Indien dat schriftelijk vastgelegd zou kunnen worden bij de notaris (recht van overpad voor hulpvoertuigen) is de veiligheid ook anderszins te verzekeren en hoeft de ondergrond voor de weg niet persé door de gemeente aangekocht te worden. Dit kan echter niet allemaal voor het te nemen raadsbesluit besproken en geregeld worden. Daarom stellen wij voor om nu alleen de fietsaanduiding te schrappen en later te bezien hoe de ontsluiting voor hulpvoertuigen geregeld kan worden.

Er is op 15 december ook gesproken over het verzoek om een nieuwe woning te bouwen tussen Wjihendaalseweg 3 en 3a. Wij zijn van mening dat het toestaan van een vrijstaande woning op dit smalle stuk grond geen goede ruimtelijke ordening is. Het komt 'propperig over' in relatie tot het beeld van de weg, zoals in de zienswijzennota met andere bewoordingen is toegelicht. Het schaadt bovendien de belangen van de nummers 3, 3a en 8 en scheidt een precedent voor verdere verdichting die niet gewenst is. Indien uw raad dit toch wenst, dan kan het in principe niet bij raadsbesluit alsnog in het bestemmingsplan worden ingepast. Eerst dient de wettelijk

vereiste ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, met daarbij de diverse benodigde onderzoeksrapporten, waarna een projectbesluitprocedure gevolgd zou kunnen worden. Het is wel van belang dat - indien u de woning acceptabel acht - de zienswijzennota wordt aangepast. Wel wijzen wij u erop, dat soortgelijke verzoeken voor deze kavel in het verleden ook zijn afgewezen op de gronden, die door ons hiervoor zijn aangevoerd.

Het Weijtendaal dient te worden aangepast aan de eisen die in deze tijd worden gesteld aan zorginstellingen. Er is sprake van sloop en nieuwbouw van zorgeenheden, de nieuwbouw aan de noordzijde van verpleegeenheden en de inpassing van een medisch cluster. Bovendien wordt een appartementengebouw (een vorm van aanleunwoningen) gerealiseerd aan de zuidzijde van het complex. Het project is naar ons oordeel van grote waarde voor Wijhe omdat voorzien wordt in de stijgende behoefte aan kwalitatief hoogwaardige zorg. De koppeling met een medisch cluster ligt bovendien voor de hand en strookt ook met de door u vastgestelde Centrumvisie Wijhe. Omwonenden van het Weijtendaal hebben kritisch gereageerd op de plannen die voor het Weijtendaal zijn ontwikkeld. Wij stellen voor om - teneinde de omwonenden tegemoet te komen - het plan op enkele onderdelen aan te passen, namelijk de vorm van het gebouw met de verpleegeenheden waardoor de afstanden worden vergroot en een verlaging met één bouwlaag van het appartementengebouw nabij de Stationsweg en hopen dat dan de meeste bezwaren zijn weggenomen.

Naar aanleiding van de gestelde vragen tijdens de opiniërende behandeling over dit onderwerp merken wij het volgende op. Wij stellen wij vast dat de plannen van het Weijtendaal stroken met de door de gemeenteraad in de Centrumvisie Wijhe uitgesproken voorkeur voor opname van het medisch centrum in het complex. Bovendien wordt de zorgvraag ingevuld met een nieuwe verpleegvleugel en nieuwe zorgappartementen. De plannen zijn zorgvuldig ingepast in de omgeving waarbij rekening gehouden is met de parkeerbehoefte, de beeldkwaliteit, het bomenbestand en het park. Wij gaan ervan uit dat de nadere informatie die u in januari heeft ontvangen van de directie van 't Zand hierover voldoende duidelijkheid heeft verschaft.

Recent is duidelijk geworden dat het medisch centrum niet in zijn volle omvang verwezenlijkt lijkt te kunnen worden. Hierdoor ontstaat een nieuwe situatie waarover wij ons conform de met uw raad gemaakte afspraken nader zullen buigen. Voor het voorliggende bestemmingsplan heeft dit verder geen consequenties omdat het flexibele plan alleen de ruimtelijke (gebruiks)mogelijkheden schept, waarin dus, zonder realisatieverplichting, meerdere varianten denkbaar zijn.

De plannen voor de realisatie van het SPOC-cluster zijn in een vergevorderd stadium. Omwonenden hebben in het bestemmingsplanproces zienswijzen ingebracht die voornamelijk veroorzaakt zijn vanwege het nog niet uitgekristalliseerd zijn van de plannen ten tijde van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Wij gaan ervan uit dat ook deze bezwaren weggenomen zullen zijn als de inmiddels bekend zijnde gevelcontouren en hoogtematen op de plankaart zijn verwerkt. De toelichting wordt bovendien aangevuld met een ruimtelijke onderbouwing.

Tot slot: er worden 42 wijzigingen voorgesteld, waarvan een deel geen betrekking heeft op het plan zelf (kaart en voorschriften), maar op de toelichting.

Procedure

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het plan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd voor het indienen van bedenkingen bij Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten nemen dan een besluit om het plan al dan niet goed te keuren. Vervolgens wordt het plan wederom voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na deze ter inzage legging is het plan rechtsgeldig.

Voorstel

Wij stellen u voor om te besluiten om in te stemmen met de verwerking van de zienswijzen en het Bestemmingsplan Wijhe op grond van bovenstaande motiveringen gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
de secretaris, de burgemeester,

A. Oeseburg.

A.G.J. Strien.

Onderwerp:
gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Wijhe

Nr.: 2009/07

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2009, nr. 2009/07;

besluit:

- I. het Bestemmingsplan Wijhe vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 1. De bestemming Verkeer-voet-/fietspad aan de noordzijde van de Wjihendaalseweg wordt gewijzigd in Verkeer-voetpad. De wegbreedte ter plaatse van de bestemming Verkeer-voetpad wordt vergroot tot 3,5 m.;
 2. Het perceel ten zuiden van het SPOC-cluster kadastraal bekend sectie G nr. 3249 zal in zijn geheel de bestemming Groen krijgen;
 3. De bouwhoogten van de gebouwen van het nieuw te ontwikkelen SPOC-cluster worden aangepast. Sporthal oud 8 m., sporthal nieuw 12,5 m., school/theater en kindercentrum beiden 8,5 m.;
 4. De afstand van de nieuwe sporthal tot de zijgevel van de woning De Langeslagen 27 zal 28 m. bedragen;
 5. In de begripsbepalingen zal het begrip 'evenement' worden verwoord. Bovendien zal het worden toegevoegd aan de doeleindenomschrijving bij de bestemming 'Maatschappelijk';
 6. De toelichting wordt aangevuld met een ruimtelijke onderbouwing van het SPOC-cluster en een verklaring van de reden van de extra sporthal;
 7. De toelichting wordt aangevuld met een analyse van het effect van eventuele weerkaatsing van het spoorweggeluid door de sporthal;
 8. De maximale bouwhoogte op het sportpark binnen de bestemming Recreatie-dagrecreatie zal worden vastgesteld op 6 m. en de bouwhoogte voor een tribune op 10 m.;
 9. De waterbestemmingen op het sportpark zullen gedeeltelijk vervallen;
 10. De toegestane hoogte van het appartementengebouw op het terrein van Het Weijtendaal zal worden teruggebracht tot 13 m.;
 11. De bouwvorm van de verpleegunits aan de noordzijde van het Weijtendaal wordt aangepast van één cirkelvormig gebouw naar twee kleinere rechthoekige gebouwen;
 12. De bestemming Groen ten westen van de Bongerd 2 (sloot) wordt vervangen door de bestemming Wonen-woongebouw;
 13. Ter plaatse van het pand De Bongerd 2 wordt de bestemming Wonen uitgebreid;
 14. De toelichting (blz. 37) wordt aangepast op het punt van de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel;
 15. Het bouwvlak tussen Wjihendaalseweg 1 en 1a wordt vergroot;
 16. Het bijgebouw bij het pand Stationsweg 32a krijgt een aanduiding 'nevenactiviteit';
 17. Het bouwvlak op het perceel De Brabantse Wagen 1 wordt vergroot;

18. Het pand Stationsweg 16 krijgt ook een aanduiding 'nevenactiviteit' en de diepte van het bouwvlak wordt vergroot;
19. Het bouwvlak op het perceel Wihendaalseweg 5a wordt 1 m. in noordelijke richting opgeschoven tot 3 m. van de erfscheiding;
20. De bestemming 'Fruitteltbedrijf' wordt op twee locaties van het bedrijf aan de Raalterweg 6 opgenomen;
21. De bestemming op het perceel van Gasterij Nijlant, Spoorstraat 1 wordt omgezet in de bestemming Wonen;
22. Op het perceel Stationsweg 36 worden de mogelijke activiteiten verruimd met 'dienstverlening en kantoor';
23. Het bouwvlak op het perceel Nieuwendijk 18b wordt aan de achterzijde vergroot;
24. Het bouwvlak van de A.H.-supermarkt op de hoek Julianalaan/Oranjelaan wordt verruimd. De aangrenzende bestemming Wonen aan de Julianalaan wordt verkleind;
25. Het bouwvlak op het perceel Oranjelaan 15 wordt vergroot;
26. Het bouwvlak op het perceel Dijk 52/53 wordt vergroot
27. Het bouwvlak op het perceel Wihendaalseweg 7c wordt enkele meters in noordelijke richting opgeschoven;
28. Het deel van de Oranjelaan vanaf de afslag Wihendaalseweg tot de aansluiting bij de Jan Meesterweg krijgt de bestemming Verkeer-verblijf;
29. Het aantal mogelijke woningen op de Kippenmarkt ter hoogte van de woningen Broekslag 14 t/m 24 wordt bepaald op maximaal 6 en de afstand van alle te bouwen woningen tot de erfgrans van de woningen aan de Broekslag wordt bepaald op 8 meter;
30. In de algemene wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen dat voor de bepaling van het peil van de Kippenmarkt het peil van Broekslag wordt aangehouden;
31. De bouwblokken aan de Maasstraat worden voorzien van de aanduiding 'maximaal aantal aaneen te bouwen eenheden';
32. De open ruimte tussen de Oudheidkamer en het appartementengebouw aan de Rambonnetstraat krijgt de bestemming 'Verkeer-parkeren';
33. Het bouwvlak achter het perceel Kerkstraat 42 wordt aangepast;
34. De ondergeschiktheid van een bijgebouw ten opzichte van een hoofdgebouw wordt nader vormgegeven door te bepalen dat het hoogteverschil tenminste 2 meter dient te bedragen;
35. Het begrip 'gastouderopvang' wordt in de begripsomschrijving opgenomen;
36. Op of grenzend aan de percelen Akkerwinde 1, 2 t/m 6, 11, 13, 28, Bereklauw 10, Ereprijs 20, 30, Meidoorn 11 wordt de bestemming van groenstroken gewijzigd in Tuin en bij Kaardebol 1 t/m 9 en Marjolein 2 t/m 10 wordt de bestemming van groenstroken gewijzigd in Verkeer-verblijf; tevens worden speelplaatsen aangeduid;
37. Artikel 25.2.2 wordt aangepast door te bepalen dat de kap op een bijgebouw niet minder dan 2 meter vanaf de voorgevel mag staan;
38. In de planvoorschriften worden bestaande woningen op de begane grond binnen de bestemming Centrum alsnog positief bestemd met de mogelijkheid om deze om te zetten in een winkel. Tevens worden bij vrijstelling nieuwe woningen toegestaan achter de winkel op een afstand van 10 m. vanaf de bouwgrans aan de winkelstraat tot een diepte van 25 m.; bij een vrijstellingsverzoek worden de belangen van derden gewogen en wordt de parkeersituatie in oenschouw genomen;

39. Een algemene wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen die ten doel heeft om onder condities de mogelijkheid te scheppen om verzoeken voor de bouw van 1 of 2 woningen in de bebouwde kom te honoreren.
 40. Het gemeentelijk monument op de Kippenmarkt wordt als zodanig aangeduid;
 41. Het bouwvlak van de Matzerschool aan de Molenstraat 31 wordt met ca. 50 m² vergroot.
 42. De maximale bouwhoogte, bebouwingspercentage en bouwvlak voor de locaties Tuurweide-hoek Van Nahuysstraat (VII) en Molenstraat 1 (VI) in overeenstemming brengen met het vigerende bestemmingsplan. Tevens in wijzigingsbevoegdheid VII bepalen dat de nieuwe bebouwing op een afstand wordt geprojecteerd van tenminste 7 meter vanaf de erfscheiding en in wijzigingsbevoegdheid VI 5 meter vanaf de erfscheiding.
 43. Tussen de percelen Wihendaalseweg 3 en 3a wordt de bestemming Wonen geprojecteerd met een passend bouwblok waardoor een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.
- II. In te stemmen met de ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wijhe’ met uitzondering van de reactie van het college op de zienswijze nummer 5 van de heer Van Merle. Het verzoek om een bouwkaavel tussen de Wihendaalseweg 3 en 3a wordt gehonoreerd. Het aantal wijzigingen komt daarmee op 43.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. **16 februari 2009**.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

.....
B.A. Duursema.

.....
A.G.J. Strien.

Nota Zienswijzen

Ontwerp Bestemmingsplan Wijhe

Gemeente Olst-Wijhe

Inleiding

Vanaf 20 juni tot en met 31 juli 2008 heeft het ontwerpbestemmingsplan Wijhe ter inzage gelegen

Ontvangen zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn de navolgende zienswijzen ontvangen.

Per reclamant is opgenomen:

- Naam en adres van de reclamant;
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen;
- In de rechterkolom per zienswijze de beantwoording van gemeentewege hierop;
- Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.
-

Ontvangen reacties in het kader van het artikel 10 Bro-overleg

Zienswijzenperiode: 20 juni 2008 tot en met 31 juli 2008

Ontwerp bestemmingsplan Wijhe

Nr.	Naam	Samenvatting zienswijze	Verwerking zienswijze	Aanpassing ontwerp
1a	<p>24 bewoners/families Wijhendaalseweg</p> <p>Zie lijst als bijlage bij deze nota</p>	<p>Reclamanten geven aan kennis te hebben genomen van de inspraaknota die als bijlage is opgenomen in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Geven aan blij verrast te zijn met de tekst van de nota van gemeentezijde wordt aangegeven dat de inspraakreacties worden onderkend en dat afgezien wordt van doortrekking van de Wijhendaalseweg. Reclamanten wijzen op het gegeven dat de plankaart echter niet is aangepast. Hierop staat de doortrekking van de Wijhendaalseweg nog aangegeven. Verzocht wordt om de plankaart aan te passen en de doortrekking te schrappen.</p>	<p>Bij brief van 8 augustus 2008 is namens burgemeester en wethouders het volgende aangegeven:</p> <p>“In uw brief geeft u aan kennis genomen te hebben van de inspraaknota die als bijlage is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Wij delen u mee dat dit niet het juiste exemplaar betreft. Het spijt ons dat u hierdoor een onjuist beeld hebt gekregen van onze bedoelingen. Voor de start van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij echter op 13 juni 2008 aan allen die een inspraakreactie hebben ingediend, een brief verzonden waar wel de juiste inspraaknota was gevoegd. U kon daaruit opmaken dat wij in het ontwerpbestemmingsplan bestaande uit plankaart en voorschriften, geen wijziging hebben aangebracht. Wij wijzen u nogmaals op de onder de verzendlijst vermelde argumenten om de Wijhendaalseweg door te trekken en er een fietsroute van te maken met tevens een ontsluiting aan de noordzijde ten behoeve van hulpdiensten. Aangezien u in uw brief niet bent ingegaan op onze argumenten, geven wij u alsnog de gelegenheid tot zes weken na verzenddatum van deze brief”.</p> <p>Zie hierna de verwerking van de zienswijzen</p>	

			<p>genummerd 1b en 2 t/m 4.</p>	
1b	<p>24 bewoners/families Wijhendaalseweg, Zie lijst als bijlage bij deze nota</p>	<p>Bewoners stellen dat in de gemeentelijke brief van 8 augustus aangegeven wordt dat het ontwerpbestemmingsplan dat voor alle burgers ter inzage lag, niet het uiteindelijke ontwerpbestemmingsplan was. Alleen degenen die een zienswijze ingediend hebben, konden nogmaals opnieuw bezwaren indienen, terwijl de overige burgers van Olst-Wijhe hier niet van in kennis worden gesteld.</p> <p>De politiek van Olst-Wijhe hinkt kennelijk op twee gedachten.</p>	<p>De hier gemaakte opmerking heeft betrekking op de onjuiste inspraaknota in de toelichting op het ontwerpplan. Het ontwerpplan bestaat formeel uit een plankkaart en voorschriften. Het feit dat de toelichting niet strookte met de plankkaart, doet aan de juridische status van de ontwerpplankkaart niet af. Op de plankkaart was de doortrekking van de Wijhendaalseweg aangegeven. In de brief van 8 augustus 2008, gericht aan de belanghebbenden, heeft de gemeente aangegeven dat de zienswijze van de bewoners/families van 30 juli 2008 nog inhoudelijk kon worden aangevuld. Het is niet noodzakelijk geacht om de gehele bevolking van Olst-Wijhe dit ook te vragen om reden dat van anderen dan genoemde bewoners/families inspraakreacties noch zienswijzen zijn ingekomen.</p> <p>De onjuistheid van de in het ontwerpplan opgenomen inspraaknota berust op een ambtelijke vergissing. Het college heeft zich uitgesproken voor doortrekking. Als met de politiek de gemeenteraad wordt bedoeld, dan kan gesteld worden dat de gemeenteraad zich met de vaststelling van de centrumvisie Wijhe heeft uitgesproken voor doortrekking van de Wijhendaalseweg. De gemeenteraad zal zich in finale zin nog moeten</p>	

		<p>Er is geen onafhankelijk rapport bekend waarin de totale verkeersveiligheid/tellingen en de veiligheid van fietsers en voetgangers en bestemmingsverkeer beoordeeld worden.</p> <p>Betwijfeld wordt of de ontsluiting aan de noordzijde noodzakelijk is voor de brandweer. Er zijn immers meer doodlopende straten.</p> <p>De verborgen agenda is om het te plannen Noordmanshoek via de Wijkendaalseweg te ontsluiten.</p>	<p>uitspreken over het voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>Op dit moment is de weg openbaar toegankelijk en wordt gebruikt door fietsers, voetgangers en motorvoertuigen. Er zijn geen ongevallen bekend, dus de rijbaan is veilig. Speculeren over mogelijke ongevallen achten wij sterk overdreven. Het verkeer van uitsluitend fietsers en voetgangers zal toenemen. Extra motorvoertuigenverkeer is uitgesloten, omdat de weg aan de noordzijde wordt afgesloten met een klappaal. Bromfietzers worden ontmoedigd met een verbodsbord en een zgn. bromfietzdersrempeel. Op de plankaart is het door te trekken gedeelte uitdrukkelijk aangeduid als voet-/fietspad. Een verkeerstechisch onderzoek te verrichten door een extern bureau achten wij niet noodzakelijk gezien het beoogde gebruik.</p> <p>Het feit dat elders ook doodlopende staten zijn, achten wij geen argument. Als het elders niet goed voor elkaar is, hoeft dat niet tevens voor de Wijkendaalseweg te gelden wat een doodlopende weg is van 300 meter lengte met 20 woonhuizen en een bouwkwavel.</p> <p>De bedoeling is om de entree van Wijhe aan de noordzijde te verbeteren voor fietsers die over de parallelweg (Het Anem) van en naar het dorp rijden of te wandelen via een 'ommetje' en hen van het fraaie dorpslaantje te laten genieten. Het is best mogelijk dat ook fietsers van en naar het toekomstige bedrijventerrein Noordmanshoek van de</p>
--	--	--	---

		<p>Het argument, om de weg te gebruiken als toeristische fietsroute is ongeloofwaardig. Waar gaat deze route naar toe? Naar het industrieterrein? Er zijn toch al twee fantastische routes langs de dijk.</p> <p>De Wijkendaalseweg is geen historisch lint en tot 1983 particulier bezit geweest.</p> <p>Het argument om de weg alleen open te stellen voor voetgangers en fietsers en niet voor bromfietsers is uit praktische overwegingen feitelijk onmogelijk. Net zo goed als het onmogelijk is het eventuele woon-werkverkeer van en naar het industrieterrein te weren. Woonwerkverkeer zal de voornaamste gebruiker van de weg worden.</p> <p>De inhoudelijke argumenten van de inspraakreactie blijven van kracht en van toepassing. Noot: weergave inhoudelijke argumenten van de inspraakreactie.</p>	<p>Wijkendaalseweg gebruik gaan maken. Niet wordt ingezien dat daar beperkingen aan gesteld moeten worden. De weg is ca. 3 meter breed en daarmee ruim genoeg voor passerende fietsers en een auto. Er wordt langzaam gereden.</p> <p>De route loopt in/langs de groene omzoming van het toekomstige bedrijventerrein Noordmanshoek naar het Anem en loopt niet door het bedrijventerrein. Het gegeven dat er nog andere optie is, betekent juist dat men een keus kan maken en dat invulling wordt gegeven aan het idee van de Centrumvisie Wijhe om doorgaande fietsers de Langstraat in de leiden.</p> <p>Er liep vroeger een pad door het boerenland dat aansloot op het Anem en dat langs de buitenplaats Wijkendaal liep. Het in elk geval een lint met aantrekkelijke, deels historische bebouwing.</p> <p>Het is de bedoeling om ander verkeer dan fietsers en voetgangers op het gedeelte dat doorgetrokken wordt te weren met uitzondering van hulpvoertuigen.</p> <p>Het is mogelijk om het door te trekken deel van de weg niet toegankelijk te maken voor en auto's en het voor brommers onaanvaardbaar te maken. Eventueel woonwerkverkeer zal beperkt zijn.</p> <p>Hier wordt volstaan met verwijzing naar de inspraaknota die de bewoners hebben ontvangen bij</p>
--	--	---	--

		<p>Door het aanpassen van de Wijkendaalseweg en het doortrekken van de Wijkendaalseweg tot aan de Jan Meesterweg en het toestaan van doorgaand brom(fiets)verkeer gaan grote problemen ontstaan voor de verkeersveiligheid. Tevens ontstaat geluidhinder. Het mooie laantje is te smal met weinig zicht door de bestaande hagen en bochten en het ontbreken van trottoirs. Het is onacceptabel hoe gemakkelijk de gemeente over andermans eigendom beslist. De samenhang met het bestemmingsplan Noordmanshoek blijft achterwege. In dit bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de doortrekking van de Wijkendaalseweg naar de Rijksstraatweg. De Wijkendaalseweg wordt aldus een toegangsweg voor het bedrijventerrein Noordmanshoek en dat van Meester. Verzocht wordt om de doortrekking te schrappen.</p>	<p>brief van 13 juni 2008 en waarin een verwerking is opgenomen van deze reactie.</p>	
2	<p>P.E. Cost Budde en M.G.E. Cost-Budde- Buisman Wijkendaalseweg 1 8131 DJ Wijhe 2 reacties</p>	<p>Reclamanten wijzen ook op de discrepantie in de inspraaknota. In de ons toegezonden Nota Inspraak werden het argument toeristische aantrekkelijkheid en het oordeel van de brandweer genoemd, terwijl argumenten tegen doortrekking ontkend worden. Er ontstaan verkeersveilige situaties als vooral het werkend langzaam verkeer over de weg gaat rijden. Er zijn binnen 150 meter twee andere toeristische fietsroutes aanwezig. Het argument veiligheid op verzoek van de brandweer wordt</p>	<p>Naar aanleiding van de discussie tijdens de opiniërende behandeling door de gemeenteraad van het voorstel is de conclusie getrokken dat de bestemming Verkeer-voet-/fietspad zal worden gewijzigd in Verkeer-voetpad.</p> <p>Wij verwijzen naar de onder 1 a, 1b vermelde beantwoording.</p>	
			<p>Bij een calamiteit kan de weg afgesloten raken. Een</p>	

		<p>niet ondersteund door een rapportage of onderzoek met een vergelijking naar andere doodlopende straten.</p> <p>De Wijnendaalseweg is juist een van de veiligste straten van de gemeente aangaande criminaliteit zoals inbraak etc.;</p>	<p>deel kan dan onbereikbaar worden. Bij brand in één van de woningen is het voor de brandweer gewenst om van twee zijden te kunnen aanrukken in verband met rook ontwikkeling of bluswater enz..De Brandweer geeft in een schrijven van 10 oktober 2008 aan "dat een tweede ontsluiting noodzakelijk is omdat niet gegarandeerd kan worden dat de weg altijd bruikbaar is. Wegwerkzaamheden, opstoppingen, fout geparkeerde voertuigen e.d. kunnen geen goede bereikbaarheid in de weg staan. Het is dus belangrijk dat bij een calamiteit het gebied goede ontsluitingsmogelijkheden heeft en vanuit twee richtingen kan worden benaderd of ontvlucht. Zo is het onder andere voor de Brandweer zeer belangrijk om bovenwinds de calamiteitenplaats te kunnen benaderen of ontvluchten. Voor de Wijnendaalseweg is er nog een bijkomend aspect namelijk de lengte van de weg. In het meest ongunstige geval , een afsluiting op de aansluiting met de Oranjelaan. zouden namelijk een aantal woningen aan deze weg niet eens met het op de brandweerauto aanwezige materiaal (slangen e.d.) kunnen worden bereikt. Overigens zou het afleggen van de slangen naar deze woningen zoveel tijd kosten, dat in feite rekening gehouden moet worden met 'totaal verlies" . Gelet op het belang van de goede bereikbaarheid wordt de weg ter plaatse van de doortrekking aan de westzijde iets verbreed tot 3,5 m. omdat 3 meter te smal is in verband met eventuele aan weerszijden aan te planten hagen.</p> <p>Het gestelde is naar ons oordeel geen</p>	<p>ja</p>
--	--	--	---	-----------

		<p>ongetwijfeld vooral doordat de straat dood loopt en geen ontsnappingsroute biedt aan eventuele criminelen.</p>	<p>doorslaggevend argument om af te zien van de fiets-wanderverbinding gelet op de hierboven genoemde voordelen.</p> <p>Naar aanleiding van de discussie tijdens de opiniërende behandeling door de gemeenteraad van het voorstel is de conclusie getrokken dat de bestemming Verkeer-voet-/fietspad zal worden gewijzigd in Verkeer-voetpad.</p>	
3	J.J. van Moolenbroek Wijhendaalseweg 5	<p>Het argument dat de toeristische aantrekkelijkheid wordt verhoogd voor langzaam verkeer is ongeloofwaardig.</p> <p>Toeristische fietsers kiezen voor het prachtige fietspad door de uiterwaarden langs de IJssel of voor een route over het Anem.</p> <p>Een derde weg die de fietsers dichtbij een groot fabriekscomplex brengt, voorziet in geen enkele plausible behoefte.</p> <p>De bewering dat verkeerstechnisch de veiligheid niet in het geding blijkt, wordt niet onderbouwd en is daarom een loze kreet. U dient op dit centrale punt een heldere nadere toelichting te geven.</p> <p>De gemeente wil brommers weren, maar deze zullen gemakkelijk van het pad gebruik gaan maken. Daarom wordt – als het onzalige plan toch wordt doorgevoerd – de toezegging moeten worden gedaan dat de Wijhendaalseweg uitsluitend voor langzaam (fiets)verkeer toegankelijk zal zijn en dat op de naleving van deze bepaling strikt zal worden toegezien.</p>	<p>Wij verwijzen naar de onder 1a, 1b en 2 vermelde beantwoording</p>	

4	<p>H. de Vries-Runia Wijhendaalseweg 3 8131 DJ Wijhe R.J. de Vries De Grienden 21 8131 CX Wijhe</p>	<p>In het bezwaarschrift van 24 december zijn argumenten aangevoerd waarop niet is ingegaan in de algemene gemeentelijke reactie. Het beleid is niet doordacht, er is een tegenstrijdige opvatting kenbaar gemaakt en er zijn geen valide argumenten aangevoerd die pleiten voor doortrekking van de Wijhendaalseweg.</p>	<p>Wij verwijzen naar de onder 1a, 1b en 2 vermelde beantwoording</p>	
5	<p>J. van Merle Muisbroekseweg 45 3381 KM Giessenburg</p>	<p>Reclamanten willen aan de Wijhendaalseweg tussen nummer 3 en 3a een woning realiseren. Zij geven aan altijd een constructieve opstelling naar de gemeente en de buurt te hebben ingenomen. Gewezen wordt op het feit dat de fam. van Merle tot begin 1987 het privé-eigendom had van de hele Wijhendaalseweg en dat de grond van de weg voor het symbolische bedrag van 1 gulden verkocht is aan de gemeente. Nadien hebben wij in 2003 en 2004 aanzienlijke stukken grond verkocht aan de burens met als doel om hun percelen te vergroten. Wij vinden het een legitieme wens dat het perceel F6497 wordt bebouwd om hiervan in een voor ons economisch voordelige wijze optimaal gebruik te kunnen maken, zeker ook in het licht van de bovengenoemde constructieve opstelling naar de publieke belangen en die van onze burens in het verleden. Het bouwen van een woning op het perceel met een breedte van 14 meter is zeker niet onmogelijk. De vrijstaande woning op W.weg 2 staat op een perceel van 15 m. breed en de woning op W.weg 4 op maar 8 m. breed. Verzocht wordt om vooruitlopend op het overleg met de burens zoals door de wethouder is voorgesteld nu reeds een woonbestemming op het voorste gedeelte van het perceel F6497 te leggen.</p>	<p>De planologische analyse zou niet beïnvloed mogen worden door zaken of afspraken die meer dan 20 jaar geleden hebben plaatsgevonden. Het geldende bestemmingsplan dat op 23 maart 1993 is vastgesteld door de gemeenteraad omvat geen bebouwingmogelijkheid. Nu ligt de vraag voor of het huidige beleid voorziet in het alsnog bebouwen van de kavel. Het door burgemeester en wethouders geformuleerde beleid voor de toepassing van het (oude) artikel 19 lid 2 van de WRO geeft aan dat een onevenwichtige verdichting van de bebouwing in de straatwand moet worden vermeden; het karakter van de straat moet gewaarborgd blijven; gekeken moet worden naar een goede stedenbouwkundige inpassing van de woning; de voorgevel van de woning ligt in lijn met de belendende bebouwing en de maatvoering van het bouwplan moet passen in het straatbeeld.</p> <p>De huidige 12 kavels aan de westzijde van de Wijhendaalseweg zijn gemiddeld 22 meter breed. De smalste kavel is 19,5 meter. De twee belendende kavels zijn 19,5 en 27 m breed. Aan de overzijde van de kavel bevindt zich een perceel met een breedte van 45 m.. Op deze kavels staan royale vrijstaande</p>	

			<p>woonhuizen. Als het perceel van 14 m wordt bebouwd met een woonhuis en bijgebouw blijft aan weerszijden weinig ruimte over, wat tot de conclusie leidt dat er een onevenwichtigheid ontstaat met een matige stedenbouwkundige inpassing.</p> <p>Het voorgaande is niet overgenomen door de gemeenteraad. De gemeenteraad honoreert het verzoek.</p>	
6	Fam. Van Vilsteren De Lange Slagen 37 8131 DP Wijhe	<p>Bij het te ontwikkelen uitbreiding van de sporthal en de school en de nieuwbouw van het kindercentrum wordt een parkeerterrein aangelegd met een toegangsweg langs onze woning. Dit gaat diverse vormen van overlast opleveren. Gepleit wordt voor een toegangsweg naar het parkeerterrein vanaf de Lange Slagen en het vrijhouden van het perceel weiland naast ons huis omdat hier een hoofdgasleiding loopt en wordt gebruikt voor het reinigen van de sloot. Wij hebben geen bezwaar als dit perceel niet wordt gebruikt</p>	<p>De zienswijze wordt geheel overgenomen. Het bewuste perceel blijft onbenut en de inrit naar het parkeerterrein ligt aan de Lange Slagen.</p>	ja
7	G. Krooshof De Wandelingen 35 8131 WD Wijhe	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen het voornemen de bouwhoogte op het Spoc-terrein van 9 meter naar 12,5 meter te brengen, gezien ons woongenot (licht, inkijk etc.). Daarnaast maken we bezwaar tegen de mogelijkheid dat gebouwd gaat worden op of dicht op de scheiding van onze perceel.</p>	<p>De bouwhoogte(n) worden aangepast evenals de bouwmogelijkheden door de bouwblokken af te stemmen op de toekomstige gebouwen.</p> <p>Er wordt met de nieuwe sporthal voldoende afstand aangehouden tot de bestaande woningen.</p>	ja
8	P. Geurts en A. Oosterbroek De Wandelingen 53 8131 WD Wijhe	<p>1. Het tijdstip van de tervisielegging is zeer slecht gekozen. Tevens is de aanduiding Ontwerpbestemmingsplan Wijhe misleidend omdat niets doet vermoeden dat hier ook het Spoccluster onder valt. Wij beroepen ons op de Inspraak bij raadsvergaderingen, zie onze inspreekbeurt d.d. 1-10-2007, deze zienswijze is helaas niet meegenomen in de bijlagen behorend bij genoemd bestemmingsplan.</p>	<p>1. De tervisielegging heeft plaatsgevonden conform de daarvoor vastgestelde wettelijke regels. Bovendien zijn er voldoende mogelijkheden geweest binnen de bestemmingsplanprocedure of daarbuiten via bekendmaking van de plannen om in te spreken.</p>	ja

		<p>2. De bebouingsgrens voor uitbreidingen van de sporthal moet minimaal op 35 m., gemeten van de woningen Langeslagen 27 en Wandelingen 49 liggen. Geen nieuwe bebouwingen tussen deze denkbeeldige lijn zijn voor ons steeds uitgangspunt geweest. In de gepresenteerde plannen tot heden is dat in grote lijn aangehouden.</p> <p>3. De hoogte van 12,5 met extra afwijking van 10% is niet acceptabel voor de aangegeven oppervlakte. Deze hoogte is enkel toelaatbaar voor de oppervlakte van de nieuwe sporthal, maar dan wel zonder de 10%.</p> <p>4. Bij hoofdstuk 4, onderdeel 4.3 wordt aangegeven: "Met de ontwikkeling van het cluster voor sport, onderwijs en cultuur is in het plan rekening gehouden. Er wordt echter geen enkele onderbouw gegeven. Daarom zien wij voor de voorgestelde uitbreidingsmogelijkheden voor de sporthal op deze wijze geen enkele noodzaak.</p> <p>5. Bij hoofdstuk 5.4 "Maatschappelijke voorzieningen" wordt aangegeven wat hieronder wordt verstaan. Verder wordt in artikel 31 aangegeven dat voor incidentele evenementen e.d. een vergunning kan worden verleend. Als geheel is dit veel te onduidelijk.. Wij vragen een gelimiteerde opsomming van wat wordt bedoeld met vergunningplichtige evenementen, festiviteiten, manifestaties etc. in het voorliggende</p>	<p>2. De afstand van de noordgevel van de nieuwe sporthal wordt 28 m. tot de zijgevel van De Langeslagen 27 wat gelet op de verhouding afstand/hoogte (12,5 m.) een acceptabele afstand is. De plankaart wordt aangepast.</p> <p>3. De hoogte zal alleen voor de sporthal gelden. De 10% marge is een algemeen binnen de ruimtelijke ordening aanvaarde vrijstellingsmogelijkheid om kleine verschillen niet de oorzaak te laten zijn van het stranden van projecten. Het college dient overigens te allen tijde een zorgvuldige afweging van belangen te maken.</p> <p>4. De noodzaak om te komen tot uitbreiding van de sporthal is breed bekend en gecommuniceerd. Desalniettemin zal de toelichting worden aangevuld. Vertrekpunt voor de uitwerking van het SPOC-park in Wijhe vormt de visie op het toekomstig aanbod van sport, onderwijs en cultuur in Wijhe dorp. De kern hiervan is te komen tot een samenhangend concept dat door de samenhang een hoger kwaliteitsniveau biedt aan de gebruikers van de school met een Havo, de sporthal en de kindercentrum de Bieënkorf, waarin ook de buitenschoolse opvang wordt gerealiseerd.</p> <p>5. Het bestemmingsplan is niet het instrument om in detail de gebruiksmogelijkheden van de sporthal vast te leggen. Evenementen worden wel georganiseerd. Met de genoemde evenementen wordt het volgende bedoeld. Volgens artikel 2.2.1 van de APV is een evenement: "elke voor publiek toegankelijke</p>	ja
--	--	---	---	----

		<p>bestemmingsplan op te nemen. Met andere woorden volledige duidelijkheid over de mogelijke activiteiten die in de sporthal kunnen plaatsvinden.</p> <p>6. De huidige school Capellenborg is gebouwd met een toegestane hoogte van 9 meter. De in het ontwerpplan aangegeven hoogte is 12,5 m.. Dit is ontoelaatbaar.</p> <p>7. Idem hoogte aanpassen en oppervlakte te bebouwen oppervlakte terugbrengen.</p>	<p>verrichting van vermaak" (met enkele uitzonderingen die in datzelfde artikel genoemd staan, zoals bioscoopvoorstellingen, markten, kansspelen etc.). De vergunningen worden verleend op grond van de Algemene plaatselijke verordening. Daarbij wordt gelet op zaken als veiligheid en overlast voor de omgeving. In de gebruiksbepalingen zal het begrip 'evenement' worden toegevoegd.</p> <p>6. De hoogte wordt aangepast.</p> <p>7. Worden aangepast.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
<p>9</p>	<p>W.A. Denekamp en G.P. Denekamp- Streuper De Lange Slagen 27 8131 DP Wijhe</p>	<p>Als hierboven. Extra punten: 1. In de toelichting bij Hoofdstuk 4, onderdeel 4.3 wordt aangegeven: "Met de ontwikkeling van het cluster voor sport, onderwijs en cultuur is in het plan rekening gehouden". Er wordt echter geen enkele onderbouwing gegeven, derhalve zien wij geen noodzaak voor de uitbreiding van de sporthal. 2. Er moet nader worden aangegeven welke categorie Horeca in de sportvoorzieningen toelaatbaar is. 3. In hoofdstuk 3.5.2, Geluid wordt niet ingegaan op de geluidsbelasting die zal ontstaan op de woningen aan de Enkweg. Deze geluidbelasting zal ontstaan door weerkaatsing van geluid tegen een wandafwerking, zeker als deze ook nog eens 12,50 m (10%) hoog wordt. Wij vragen om een specifieke onderbouwing van deze extra geluidbelasting in het plan op te nemen.</p>	<p>1. De toelichting wordt aangevuld.</p> <p>2. In de begripsomschrijving wordt onder Maatschappelijk aangegeven dat het moet gaan om horeca ten dienste van de voorzieningen. Een voorbeeld is het sportcafé.</p> <p>3. Dit vraagstuk is geanalyseerd door een akoestisch bureau. Weerkaatsing heeft geen effect. De toelichting wordt aangevuld.</p>	

10	Fam. Buis De Wandelingen 47 8131 WD Wijhe	Bezwaar wordt gemaakt tegen de hoogte van 12 meter op het gehele perceel langs de woonwijk. Wij willen u vragen om deze lijn op te schuiven en gelijk te trekken met de Capellenborg.	Conform onze antwoord op de inspraak over het Spoc-cluster, zal de planklaar worden aangepast.	ja
11	J.H. Eising en A.J. Eising-Wilting De Wandelingen 49 8131 WD Wijhe	Het verbaast ons ten zeerste dat er tot op heden geen observatie is geweest door de ontwerpers op ons perceel. Zelfs persoonlijk overleg ontbreekt. Indien de ontwerpers contact met ons hadden gezocht, dan hadden we veel eerder duidelijk kunnen maken wat de consequenties zijn voor ons perceel. Vervolg idem als zienswijze bij punt 9.	De ontwerpers hebben zich vergewist van de situatie ter plaatse en voldoende rekening gehouden met de beperkingen die voortvloeien uit de ligging van het complex in de buurt van woningen van derden.	
12	L.J. van 't Land, voorzitter Sportvereniging Wijhe '92	1. Binnen de bestemming "Recreatie-Dagrecreatie" is wel een bebouwingspercentage opgenomen, maar geen maximale bouwhoogte. In de tekst van de voorschriften wordt daar wel naar verwezen. Ons voorstel is om de maximale hoogte op 6 meter te stellen, met de restrictie dat voor een tribune een hoogte van maximaal 10 m. wordt aangehouden. 2. Op het sportpark wordt een aantal stroken aangegeven met de bestemming water, terwijl dit nu niet zo is. Deze sloten zijn dichtgegooid en voorzien van een riool. Deze bestemming dient veranderd te worden omdat het in de toekomst mogelijk is dat juist op deze stroken de tribune gebouwd gaat worden. Op de bijgevoegde kaarten zijn de gewenste aanpassingen weergegeven.	1. De maximale bouwhoogte zal worden vastgesteld op 6 m. en voor een tribune op 10 m.. 2. Het water zal vervallen	ja ja
13	H.W. Koops Stationsweg 2 8131 DH Wijhe	1. In de inspraaknota gaat het college van burgemeester en wethouders op geen enkele wijze adequaat in op de gemaakte opmerkingen. 2. In de inspraaknota wordt gemeld dat het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast in overeenstemming met de recent voorgelegde plannen van het	1. Deze mening wordt niet gedeeld. 2a. De plannen zijn verwerkt op de planklaar en toegelicht in de bijlage met de ruimtelijke onderbouwing.	

	<p>Weijtendaal.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. wilt u hierbij aangegeven om welke 'recente' plannen het gaat. Er zijn meerdere varianten in omloop. b. kan het Weijtendaal zelf bepalen wat wel en wat niet kan. Het gaat namelijk niet om 'aanpassing', maar om grootschalige uitbreiding.. Dit betekent een forse toename van bouwvolumes in een karakteristieke historische omgeving. <p>3. Het college is van oordeel dat de plannen passen in de omgeving. Op welke uitgangspunten in dit gebaseerd ?</p> <p>4. U schrijft dat het parkgebied rond de plataan praktisch onaangetast blijft. Is het u bekend dat juist hier een grote uitbreiding van de parkeerplaats is gedacht ?</p> <p>5. U vindt dat de afstand tot de bestaande bebouwing acceptabel is en dat de hoogte aansluit bij de ruimtelijke situatie. Wilt u dit nader onderbouwen ?</p> <p>In de Centrumvisie staat dat: schaal, maat en hoogte</p>	<p>Zb. Het Weijtendaal ontwikkelt de plannen en legt ze voor aan de gemeente. Het gemeentebestuur neemt vervolgens besluiten of de plannen aanvaardbaar zijn en legt dit vast in het bestemmingsplan. Daarbij wordt de wettelijke procedure gevolgd en is inspraak gegeven. De inspraak heeft geleid tot bijstelling van de plannen.</p> <p>3. De plannen passen in de omgeving omdat de hoogten van de nieuwbouw niet veel afwijken van de hoogte van andere markante gebouwen in de omgeving en de afstanden tot woningen van derden ruim zijn. Bovendien wordt het park gespaard. Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>4. Bij de aanleg van de parkeerplaats is het van belang dat rekening wordt gehouden met de plataan. Benutting van de open ruimte voor de stalling van voertuigen door bezoekers achten wij een logische en aanvaardbare consequentie van de plannen.</p> <p>5. De ruimtelijke situatie aan weerszijden van de Stationsweg is de volgende: Aan de zuidzijde staat een aantal woonhuizen met 2 tot 3 bouwlagen, waarbij de Franse School er qua hoogte uitspringt. De goothoogte ligt op 8 m. en de bouwhoogte op bijna 11 m.. Dit pand staat 16 meter van derijbaan en heeft een breedte van 17 m.. Het eveneens monumentale pand ernaast van de huisarts is 22 m. breed.. Wat meer naar het oosten staat op ongeveer 50 m. afstand van de weg een molenromp en aan de noordzijde een rooms-katholieke kerk met toren, een basisschool en het verzorgingshuis Het Weijtendaal. Het gaat dus om een omgeving met gevarieerde</p>
--	--	---

	<p>bebouwing afgestemd moet/zal worden op de bebouwing van de Stationsweg. Het bestemmingsplan biedt nu een mogelijkheid van bouwvolumen van 22x22x16m. + 10% is ca. 18 m. hoog aan de Stationsweg.</p> <p>6. In uw begeleidende brief staat dat bepaalde belangen zich soms verzetten tegen het algemeen door u nagestreefde belang. Vind u dat de belangen van het Weijtendaal vallen onder algemeen belang? De uitbreiding inclusief de woontoren is een puur commercieel belang van projectontwikkelaar De Groene Steen.</p>	<p>bebouwing naar aard en schaal. De Stationsweg wordt aan weerszijden gelaardeerd met beuken. Het is een fraaie laan met deels monumentale panden. De complex Het Weijtendaal staat op ruime afstand van de Stationsweg. Het dichtstbijzijnde punt waar de appartementen komen, ligt op een afstand van 23 m. tot de rijbaan. De appartementen worden in vijf lagen ontwikkeld, waarmee de hoogte uitkomt op 15 à 16 m.. Er is geen aanleiding voor de optelsom met 10%. Gelet op de afstanden, de andere gebouwen, de aanwezige bomen, de groene setting, achten wij de hoogte en de omvang van de appartementen in principe aanvaardbaar. Bovendien is het van belang om in Wijhe te voorzien in de behoefte aan appartementen voor ouderen gelet op de toenemende vergrijzing. Wij kunnen ons echter voorstellen dat een gebouw in vijf lagen bij de rustieke Stationsweg op bezwaren stuit. Daarom hebben wij in overleg met het bestuur van het Weijtendaal besloten om de omwonenden tegemoet te komen en af te zien van de 5 lagen en te volstaan met 4 lagen. De hoogte op de plankkaart wordt gewijzigd in 13 m..</p> <p>6. Het is in het algemeen belang dat wordt voorzien in goede zorg en huisvesting van onze (oudere) inwoners.</p>	ja
--	--	---	----

14	<p>Bestuur en directie St. Jozefschool Dhr en mevr Dijk Mv Wegerif Dhr mevr Hulleman Dhr mevr Dollenkamp Dhr mevr Pols Dhr mevr Poortinga Dhr mevr Kunst Dhr mevr Bouwer Dhr mevr Zwijnenberg Dhr G Logtenberg Dhr M. Nijman Dhr mevr Bosman Dhr mevr Kos Dhr mevr Koops Dhr mevr Van Dalen Dhr mevr Blokland te bereiken via: omwonendenweijtendaal@gmail.com</p>	<p>1. Plankaart Weijtendaal: a. De bouwvlakken zodanig verkleinen dat het park zoals in het vigerende plan aangegeven als G-PK, onaangetast blijft. b. De aangegeven goothoogten moeten worden gereduceerd in overeenstemming met de welstandsnota en de uitgangspunten van de vastgestelde centrumvisie. c. Goothoogte moet worden vervangen in 'gebouwwhoogte'. d. De vrijstelling van 10% moet komen te vervallen. e. De mogelijkheid van een 18 m (+ kap) hoog bouwvolume aan de Stationsweg dient uit het plan te verdwijnen. f. De bebouwing voor de zorgunits aan de noordzijde is hoog en staat te dicht bij de erfgrans, waardoor de privacy van de omwonenden ernstig in gevaar komt. Dit zal een sterke daling van het woongenot en de waarde van de woningen veroorzaken. g. De rendementseisen van de stichting De Groene Steen heeft niets met de kwaliteit van zorg te maken. De omwonenden van het Weijtendaal vinden het behoud van het monumentale karakter van Wijhe Noord vele malen belangrijker. Wij vertrouwen erop dat de gemeente dezelfde afweging maakt. De gemeente dient immers op te komen voor de belangen van de bewoners van Wijhe en niet voor de belangen van een financieel zelfstandige ontwikkelaar/beheerder. De woontoren is veel te hoog en dient slechts om het project Weijtendaal te</p>	<p>1a. De nieuwe bebouwing neemt wat van het park, maar er wordt ook teruggegeven door de sloop en het groen in de U-vorm. Daarmee blijft de groene aankleding grotendeels overeind en de monumentale bomen gespaard. b. Het bestaande hoofdgebouw van het Weijtendaal is 13 m. hoog. De nieuwbouw blijft gelijk of komt hieronder. Dit past bij de uitgangspunten. c. Er zijn reeds uitsluitend bouwhoogten aangegeven. d. De 10% marge is een algemeen binnen de ruimtelijke ordening aanvaarde vrijstellingsmogelijkheid om kleine verschillen niet de oorzaak te laten zijn van het stranden van projecten. Het college dient overigens te allen tijde een zorgvuldige afweging van belangen te maken. e. Dit wordt aangepast. f. Voor de zorgunits is een gewijzigd plan gemaakt. De vorm van deze bebouwing wordt aangepast, waardoor eventuele aantasting van het woongenot tot een minimum wordt beperkt. g. Het monumentale karakter van de Stationsweg wordt niet aangetast. Zie de verwerking van de zienswijze bij punt 13.</p>	ja
----	--	---	---	----

	<p>kunnen realiseren. Accoord gaan met de woontoren zou een ernstige fout zijn die het karakter van Wijhe ernstig aantast.</p> <p>h. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet goed te keuren voordat er duidelijkheid is over de locatie van een mogelijk te vormen medisch cluster. Het medisch cluster heeft zeer verstrekkende, onwenselijke gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen en het benodigde bouwvolume.</p> <p>Wethouder Otterloo is gevraagd om een reactie, maar heeft daar tot op heden (31 juli 2008) nog geen reactie op gegeven.</p> <p>2. Er dient een beeldkwaliteitsplan te worden toegevoegd, omdat hier volumineuze nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt in een kwetsbare, historische omgeving.</p> <p>3. Het verkeersonderzoek spreekt over 450 extra autobewegingen per dag en verwacht daarmee geen problemen. Dit is een etmaalgemiddelde. Het leveranciers- en personeelsverkeer is buiten beschouwing gelaten. Het onderzoek dient aan te geven waar pieken ontstaan bij de totale verkeersdruk en waar toename van onveiligheid, lawaai enz valt te verwachten. De totale autoverkeersdruk wordt mede bepaald door de overige ontwikkelingen in Wijhe-Noord, de groei van nieuwe wijken, toename van sluipverkeer en de groei van het autogebruik.</p> <p>Speciale aandacht wordt gevraagd voor de te verwachten verkeersproblemen bij de Bongerd. De meest kwetsbare (jongste) kinderen bereiken via de Bongerd het schoolplein. een toename van het verkeer door de uitbreiding van het</p>	<p>h. Het medisch cluster wordt mogelijk gemaakt in de bebouwing van het Weijtendaal. De extra verkeersbewegingen zijn beperkt blijkens de ruimtelijke onderbouwing. Veel zorgbehoevenden komen op de fiets en anders is er voldoende parkeergelegenheid rond het complex. Er is geen sprake van verkeersoverlast, want het gaat hier om rustige dorpswegen waar niet harder dan 30 km. per uur gereden kan worden.</p> <p>2. Een beeldkwaliteitsplan is niet noodzakelijk omdat het bestemmingsplan bepalend is voor het bouwvolume en de architectuur van de bebouwing wordt beoordeeld door de welstandscommissie. De welstandsnota biedt hiervoor voldoende aanknopingspunten.</p> <p>3. De toename van het verkeer met 450 motorvoertuigbewegingen van en naar het Weijtendaal betekent een extra belasting voor de wegen in de omgeving. In tegenstelling tot wat in de zienswijzen wordt gesteld is wel rekening gehouden met de leveranciers (staat letterlijk genoemd in tabel 2.1), ook wordt wel rekening gehouden met voertuigbewegingen van het personeel, deze zijn opgenomen in het gehanteerde kentel. In 2003 zijn verkeersstellingen verricht op de Oranjelaan, waaruit bleek dat er op een middelde werkdag 496 voertuigen passeerden. Uitgaande van een autonome groei van 1,5 % per jaar betekent dit dat er in 2008 ongeveer 540 voertuigen rijden over de Oranjelaan. Een toename van 450 bewegingen betekent bijna</p>
--	---	--

	<p>Weijtendaal en de mogelijke komst van het medisch cluster is niet te accepteren, gezien het gevaar voor de kinderen.</p>	<p>een verdubbeling van het verkeer, toch is dit geen probleem. De wegen in de omgeving hebben meer dan voldoende capaciteit om dit op te vangen en de aantallen zijn niet van dien aard dat ze veel overlast zullen opleveren. Natuurlijk kunnen er pieken en dalen ontstaan, maar niet alle auto's komen tegelijk, zij komen verspreid over de dag. Gebruikelijk wordt uitgegaan dat in het drukste uur 10% van de etmaalintensiteit passeert. Dat betekent dat in het drukste uur 45 voertuigen meer zullen passeren dan nu het geval is. Dat is minder dan één auto per minuut. De Stationsweg en de Oranjelaan kunnen dit extra verkeer makkelijk verwerken en van overlast is geen sprake. In de zienswijzen wordt ook aangegeven dat er ongewenst verkeer komt tijdens het in- en uitgaan van de basisschool aan De Bongerd. De bewegingen van het personeel van zowel het medisch centrum als van Het Weijtendaal hebben dan echter al plaatsgevonden, aangezien deze vroeger beginnen: De piek voor komen ligt bij 7.00 uur, het vertrek is veel meer gespreid over de dag. De werktijden zijn: 8.30 uur tot 15 uur Huishoudelijke dienst en de zorg 24uur van 7uur tot 7uur en daar tussen door nog momenten van komen en gaan van diensten.</p> <p>Bezoekers van bewoners van het Weijtendaal zullen er maar beperkt zijn tijdens deze momenten (tijdens het in- en uitgaan van de basisschool), want bezoek komt meestal 's avonds of in het weekend. Het enige verkeer dat overblijft betreft de bezoekers aan het medisch centrum; dit komt echter dermate verspreid</p>	
--	---	--	--

		<p>4. In de brief van 16-10-2007 aan de omwonenden is door de burgemeester en wethouders het ontwikkelingskader voor het Weijtendaal vermeld, nl.:</p> <p>a. park zuidwestzijde in stand houden</p> <p>In het bestemmingsplan wordt nu een belangrijk deel van het park opgeofferd aan bebouwing en parkeergelegenheid. De compensatie in de vorm van de insprong in het bouwvlak heeft geen ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>b. historische linten versterken (Oranjelaan-Stationsweg)</p> <p>Waarbij sprake is van een autoluwe fiets- en looproutes. Het plan voorziet echter in forse uitbreidingsmogelijkheden waardoor de auto-intensiteit volgens onderzoek behoorlijk gaat toenemen.</p> <p>c. uitbreiding bebouwing Weijtendaal naar zuidzijde</p> <p>De kaart geeft een forse uitbreiding naar westzijde, waardoor bouwvolumes in het park terecht komen.</p> <p>d. versterking positie Heemtuin</p> <p>Door de toegestane bouwhoogte (1 m. + 10%+kap) wordt de positie van de Heemtuin verzwakt.</p> <p>e. schaal, maat en hoogte bebouwing afgestemd op</p>	<p>dat gesteld kan worden dat deze toename beperkt is dat er geen problemen zijn te verwachten. Tot slot wordt in de zienswijzen aangegeven dat de verkeersdruk mede wordt bepaald door de ontwikkelingen in Wijhe Noord en de groei van nieuwe wijken. Autonome groei is reeds verwerkt in bovenstaande berekening. Andere beduidende ontwikkelingen zullen ook moeten worden afgewogen; voorshands worden geen knelpunten voorzien vanwege de geringe verkeersdruk op de Stationsweg en de Oranjelaan.</p> <p>4.</p> <p>a. Het park wordt niet wezenlijk aangetast, want wat er af gaat komt er op een andere plek weer bij. Bovendien worden de plataan en andere waardevolle bomen gespaard. De ruimtelijke kwaliteit van het geheel blijft goed.</p> <p>b. De Stationsweg is geen looproute en dient voor verkeersafwikkeling. De looproute is op het trottoir. De toename van het autoverkeer is beperkt, zie punt 3.</p> <p>c. Er komt enige bebouwing aan de westzijde maar die wordt gecompenseerd door verruiming aan de oostzijde. Het geheel blijft een complex in een ruime, dorps- en groene omgeving.</p> <p>d. Gezien de afstand van de nieuwe bebouwing tot het zuidelijke deel van de Heemtuin (18 m.) en de</p>	
--	--	--	--	--

		<p>bebouwing Stationsweg</p> <p>De welstandsnota spreekt in dit verband over 2 bouwlagen met een kap. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid van een gebouw van 22x22m met een hoogte van 16m.+10% is 18 m.</p> <p>f.parkeren op afstand, overige parkeren uit zicht vanaf parkzijde</p> <p>In de bouwplannen van Het Weijtendaal wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein in het park.</p> <p>g.rekening houden met veilige looproutes</p> <p>De looproutes zijn in het bestemmingsplan niet nader uitgewerkt. Door het toenemende (auto)verkeer gaat de veiligheid achteruit.</p> <p>5.Tervisielegging</p> <p>De periode van de tervisielegging van 20 juni tot en met 31 juli valt exact in de vakantietijd. Dit is hoogst ongelukkig omdat veel inwoners van onze gemeente niet de juiste gelegenheid wordt geboden om te reageren op de plannen. Bovendien is de St.Jozefschool in deze periode gesloten. Verzocht wordt om de tervisielegging met zes weken te verlengen.</p> <p>6. We zijn teleurgesteld in de werkwijze van het college. Het commerciële belang van De Groene Steen wordt uitgelegd als algemeen belang, terwijl wij vinden dat het algemeen belang gebaat is bij handhaven van de groene ruimte en de kwaliteit van de kleinschalige historische omgeving. U dient een algemeen belang beter door de ongebreidelde expansie van het Weijtendaal tegen te gaan.</p>	<p>hoogte</p> <p>van de bebouwing (3 lagen) is de invloed gering.</p> <p>e. Zie de verwerking van de zienswijze bij zienwijze 13.</p> <p>f. Het parkeren wordt gespreid over het terrein op afstand van de openbare weg, deels uit het zicht en deels in het zicht zoals nu ook het geval is.</p> <p>g. De looproutes worden niet in het bestemmingsplan nader aangeduid. In het park en groen worden paden aangelegd. De bestemmingsplanvoorschriften zijn hierop afgestemd.</p> <p>De veiligheid gaat niet aantoonbaar achteruit door de geringe toename van autoverkeer.</p> <p>5. De tervisielegging heeft plaatsgevonden conform de wettelijke voorschriften. Wij zien niet dat een publicatie op 19 juni de mogelijkheden beperkt.</p> <p>6. Wij zijn van oordeel dat alle belangen goed gewogen zijn.</p>	
--	--	---	--	--

16	Achmea Rechtsbijstand namens dhr en mevr Pols, Wijkendalseweg 2a Wijhe	<p>6. Pagina 37 van de toelichting vermeldt dat de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel 3 meter moet bedragen, terwijl in de voorschriften wordt gesproken over 0 m.</p> <p>7. H.J. Dijk, W.E. Pols en H. Zwijnenberg zijn geen voorstander van doortrekking van de Bongerd om het Weijtendaal heen richting de Wijkendalseweg.</p> <p>Het woongenot van cliënten wordt aangetast door het nieuwe bouwvlak van het Weijtendaal, de daarin opgenomen bouwhoogten van 7 m., 12 m. en 16 m. geldend voor andere delen van het plan. De omvang van het complex verdubbeld bijna en dat bij recht de mogelijkheid wordt gecreëerd om bijna tot in de tuin van cliënten "daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding" te realiseren.</p> <p>Cliënten bepleiten een grotere afstand van perceelsgrens tot het nieuwe bouwvlak, teneinde ruimte te bieden aan nieuwe planologische ontwikkelingen en om de openheid van het gebied te behouden.</p> <p>Niet duidelijk wordt in hoeverre rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de voorgestane ontwikkeling.</p> <p>Aansluitend wordt opgemerkt dat ingevolge art. 32 algemene vrijstellingsbevoegdheid lid a en b, het onderhavige bouwplan in omvang zou kunnen toenemen. Cliënten verzoeken deze bevoegdheid uit te sluiten ten behoeve van het onderhavige bouwplan.</p>	7. Dit punt wordt niet opgenomen in dit bestemmingsplan.	
			<p>Het plan voor de verpleegeenheden is aangepast. Het wordt verwerkt op de plankkaart, zie ook de verwerking van zienswijze 15. De afstanden worden groter.</p> <p>De 10% marge is een algemeen binnen de ruimtelijke ordening aanvaarde vrijstellingsmogelijkheid om kleine verschillen niet de oorzaak te laten zijn van het stranden van projecten. Het college dient overigens te allen tijde een zorgvuldige afweging van belangen te maken.</p>	ja

17	Hr en mevr Cost Budde Wijhendaalseweg 1 8131 DJ Wijhe	Het bouwvlak van de nog te ontwikkelen bouwkaavel is nog niet aangepast, verzocht wordt om dit alsnog te doen conform de aanpassingen die elders bijvoorbeeld aan de Brabantse Wagen zijn gedaan.	Het bouwvlak wordt alsnog aangepast.	ja
18	Paul Herder Stationsweg 32a 8131 DH Wijhe	Verzocht wordt om de bestemming wonen weer 'terug te zetten' naar bedrijven, conform het geldende bestemmingsplan. Op grond van dit bestemmingsplan bestaat namelijk de mogelijkheid om een kantoor te realiseren in de huidige schuur.	Er bestaat geen bezwaar om aan het verzoek te voldoen om de mogelijkheid open te houden dat een kantoor wordt gerealiseerd. Dit zal met een aanduiding op de kaart worden aangegeven.	ja
19	J.T.H. Wessels en E.L. Grandjean Wijhendaalseweg 16 8131 DK Wijhe	<p>1. Een deel van ons huis(garages) ligt niet in het aangegeven bouwblok. Gelet op het ontwerp, behoort het één geheel te zijn.</p> <p>2. Over het plan om de Wijhendaalseweg door te trekken is geen contact met belanghebbenden geweest. Wij verzoeken een aanpassing op de tekening.</p> <p>3. Niet alle bouwwerken waarvoor een bouwvergunning is afgegeven staan op de tekening van de gemeente Wijhe. Dit zouden wij graag aangepast zien.</p> <p>4. Gelet op het voornemen om een bouwvergunning af te geven voor drie woningen op kavels van de fam's Dijk, Pols en Zwijnenberg, vragen wij ook een bouwvergunning aan voor een woning op perceel kadastraal nummer 6007.</p> <p>Reclamanten geven hiermee aan geen voorstander te zijn van extra bebouwing aan weerszijden van de Wijhendaalseweg.</p>	<p>1. Het aangegeven bouwblok is 22 m. breed en 12 m. diep. Een nog groter bouwblok achten wij niet passend gelet op de afmetingen van de overige bouwblokken. Bovendien is de garage te karakteriseren als een bijgebouw.</p> <p>2. Er is telefonisch contact geweest. Met de omwonenden van de Wijhendaalseweg heeft op 11 november 2008 een gesprek plaatsgevonden waarbij de standpunten zijn gewisseld.</p> <p>3. Het aangeven van alle bestaande bijgebouwen is in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Overigens beschikt de gemeente over luchtfoto's van 13 maart 2007 waarop alle gebouwen die op dat moment aanwezig waren te zien zijn, waaronder enkele bijgebouwen op het perceel Wijhendaalseweg 16.</p> <p>4. Er bestaan geen voornemens om een bouwvergunning af te geven of een bouwbestemming op te nemen in dit bestemmingsplan. Dit betekent niet dat een eventueel toekomstig verzoek niet opgepakt zou</p>	

		Het open karakter dient gehandhaafd te blijven. De eventuele doortrekking van de Bongerd om het Weijtendaal is niet nodig want dit gebied is reeds goed ontsloten.	kunnen worden.	
20	J.S. de Witte De Brabantse Wagen 1 8131 RZ Wijhe	Reclamant verzoekt om een kleine aanpassing van het bouwvlak met 4 meter in westelijke richting.	Het bouwvlak wordt aangepast	ja
21	A. van Dalen Stationsweg 16 8131 DH Wijhe	1. De huisartsenpraktijk is ten onrechte niet op de lijst met nevenactiviteiten opgenomen. Stationsweg 11 en Oranjelaan 15 zijn wel als zodanig aangeduid. 2. De praktijkruimte is niet als bouwvlak opgenomen. Verzocht wordt om de diepte van het bouwvlak tot aan de diepte van de aangebouwde praktijkruimte te vergroten.	Dit wordt hersteld De diepte wordt aangepast	Ja ja
22	H.H.J. Temmink Wijhendaalseweg 5a 8131 DJ Wijhe	Verzocht wordt om een deel van de woning die in het ontwerp als bijgebouw wordt beschouwd in het bouwvlak op te nemen. De mogelijkheid moet bestaan om een schuur van 50 m ² te bouwen.	Het bouwvlak wordt 1 m. in noordelijke richting opgeschoven tot 3 meter van de erf scheiding. Tevens wordt de zinsnede in artikel 25.2.2 sub c3 verwijderd vanaf 'tussen' tot en met 'meegerekend'.	ja
23	H.L. en E.L. van Vilsteren Raalterweg 6 8131 SC Wijhe	Reclamanten verzoeken om op twee aangeduide percelen de bestemming 'Fruiteeltbedrijf' op te nemen. Voorgesteld wordt om voor het niet aan te kopen deel van perceel 2 waar de kikkerpoel van de gemeente is gelegen, de bestemming natuurgebied op te nemen. Wij willen niet dat derden via het terrein om de kikkerpoel onze bongerd kunnen bereiken. Ook daarom is de bestemming natuur het meest gepast, want dit houdt in dat flora en fauna ongestoord	Geen bezwaar, dit wordt aangepast. Middels een goede terreinafsluiting kan de bongerd worden afgesloten. Natuurgebied is voor dit kleine stukje door wegen omgeven stukje grond niet passend. De bestemming Groen is passender.	ja

		kunnen gedijen zonder dat de dieren worden verontrust of planten worden vertrapt of geplukt.		
24	Westerhof Bak en Partners Postbus 8298 6710 AG Ede	Reclamant wenst het pand van de Gasterij Nijlant aan de Spoorstraat 1 aan te kopen en er woningbouw ontwikkelen. Het karakteristieke deel van het pand blijft bestaan eventueel met een bed- en breakfast erin. Op het parkeerterrein wordt een vrijstaande woning ontwikkeld. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen.	Het betreft een onvermijdelijke, maar ook aanvaardbare ontwikkeling. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De eigenaar dient voor de vaststelling door de gemeenteraad het verzoek mede te ondertekenen of Westerhof c.s. als zijn gemachtigde aan te wijzen.	ja
25	Stichting Univé Rechtshulp Postbus 557 9400 AN Assen	Clïente, mevrouw Middelkamp-Schaapman wenst een aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de toegestane activiteiten ter plaatse van haar pand aan de Stationsweg 36, worden uitgebreid met 'dienstverlening en kantoor'.	Er bestaat geen bezwaar tegen uitbreiding met genoemde activiteiten gelet op het geringe effect op de woonomgeving.	ja
26	Tjerk Mulder Spoorstraat 15 8131 SJ Wijhe	Reclamant wenst in verband met roestvorming aan de auto een carport in de voortuin. De roestvorming ontstaat doordat metaaldeeltjes vrijkomen door het remmen van de trein.	Carports worden in de regel niet toegestaan in voortuinen. Gezien de brede zijtuin moet het mogelijk zijn om de carport in de zijtuin te plaatsen.	
27	Snijder Architectenburo Koolhovenstraat 11 3772 MT Barneveld	Namens dhr en mevr J.B. Kamphuis wordt verzocht om vergroting van het bouwblok aan de achterzijde van het pand aan de Nieuwendijk 18b in verband met de wens om het woonhuis uit te breiden.	Gelet op de aangeleverde tekening waaruit blijkt dat het plan aanvaardbaar is, bestaat geen bezwaar tegen aanpassing van het bestemmingsplan	ja

28	Lanen & Standhardt Advocaten Postbus 14057 3508 SC Utrecht	Namens Futalia B.V. vraagt mr. M. Lanen om medewerking te verlenen aan uitbreiding van het Albert Heijn Supermarkt door het bestemmingsplan aan te passen zodat een uitbreiding kan worden gerealiseerd tot 1.250 m ² . Er is een koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van het buurpand.	In de inspraakfase heeft het college van burgemeester en wethouders al aangegeven in beginsel positief te staan tegenover dit verzoek. Het gaat om een beperkte toevoeging aan het winkelvoertoppervlak in Wijhe die past in de Centrumvisie. Nu een koopovereenkomst is overgelegd, zal de gemeenteraad voorgesteld worden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.	ja
29	A.C. Cox Oranjelaan 15 8131 DA Wijhe	Reclamant verzoekt om vergroting van het bouwvlak in verband met de wens om een serre te bouwen. Het bouwblok dient dezelfde afmetingen te krijgen als het bestaande bouwblok.	De afmeting van het bouwblok wordt vergroot.	ja
30	G.J. Berendijk Roerdomp 17 8131 HE Wijhe	De fam. heeft de woning Dijk 52 aangekocht. Dit is de kleine helft van de dubbele woning aan de Dijk 52/53. Het is een soort seniorenwoning die te klein is. Verzocht wordt om vergroting van het bouwblok met ca. 6,5 m. richting het noorden en vergroting van de bestemming Wonen eveneens met 6,5 m. richting het noorden.	De gevraagde aanpassingen van de plankkaart ontmoeten geen bezwaar.	ja
31	Bernard Heijdeman en Hanny van der Werff Wijhendaalseweg 7c	1. Verzocht wordt om een deel van het huis dat buiten het aangegeven bouwblok valt alsnog in het bouwblok op te nemen. Het betreft een deel dat aaneengesloten aan en tegelijk met de rest van het huis is gebouwd. 2. In de achtertuin staat een schuur in de bestemming tuinen. Binnen deze bestemming mag geen nieuwe schuur worden gebouwd. De schuur is gebouwd met toestemming van de gemeente. Verzocht wordt om een verruiming van de bestemming wonen opdat op deze plaats een nieuwe schuur kan worden gebouwd.	1. Het bouwblok wordt enkele meters in noordelijke richting opgeschoven, waardoor een deel van het aangebouwde bijgebouw in het bouwblok valt en niet meetelt voor de berekening van de oppervlakte. Zie ook de ambtshalve wijziging. 2. De schuur valt onder het overgangsrecht wat betekent dat de schuur gedeeltelijk kan worden vernieuwd of veranderd of na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel kan worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het	ja

		<p>3. Voor wat betreft onze zienswijze op het mogelijk doortrekken van de Wijnendaalseweg voor fietsers en wandelaars verwijzen wij naar de gezamenlijke zienswijze van de bewoners.</p>	<p>tenietgaan. Nieuwbouw op de strook die is bestemd als Tuin achten wij niet verantwoord omdat de openheid van het gebied wordt nagestreefd. 3. Reactie zie hierboven.</p>	
32	G.J. Rotman-Azevedo de Jesus Van Nahuijsstraat 16 8131 CT Wijhe	<p>1. De bestemming van het perceel nr. 4941/4942 is gewijzigd van Bijzondere bebouwing categorie 1 in Maatschappelijk. In het bestemmingsvlak staat echter geen bebouwingspercentage aangegeven. Hetzelfde geldt voor de bouw- en of goothoogte. Verzocht wordt om aan te geven of dit afwijkt van de nu toegestane 5,50 m.</p> <p>2. De wijzigingsbevoegdheid van artikel 14.3 geeft B. en W. de bevoegdheid om de grond met de aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid VII', te wijzigen in tuin, verkeer-verblijf, verkeer-parkeren, wonen en/of wonen/woongebouw. Onder punt d staat aangegeven dat maximaal 16 woningen op dit perceel gebouwd mogen worden en dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m. mag bedragen.</p> <p>Mijn bezwaar richt zich op de mogelijkheid om in de toekomst hier een appartementencomplex mogelijk te maken van 10 m. terwijl nu een maximale hoogte van 5,5 m. is toegestaan. Dit voorstel is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De hele directe omgeving bestaat uit normale woningen en een complex met een hoogte van 10 m. past hierin niet. Tevens ben ik van mening dat de wijzigingsbevoegdheid objectieve criteria moet bevatten. De bepaling dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van het straat- en bebouwingsbeeld vind ik erg vaag.</p>	<p>1. De bouwhoogte, bouwvlak en bebouwingspercentage zal in overeenstemming worden gebracht met de bepalingen in het vigerende plan voor de bijzondere bebouwing.</p> <p>2. Aangezien de woningen die in de nabijheid staan, gekenmerkt worden door 2 bouwlagen en een kap, waarbij een hoogte geldt van ca. 8 meter, is de afwijking niet erg groot. Het is in de huidige praktijk van de ruimtelijke ontwikkeling niet vreemd als een appartementengebouw vrijstaat in drie lagen in de buurt van woningen in twee lagen met kap. Het vigerende plan regelt overigens alleen de goothoogte, wat betekent dat een kap is toegestaan, waarvan de nokhoogte niet is gemaximeerd. Dit betekent dat de mogelijke bouwhoogte van het vigerende plan nog hoger dan 10 m meter kan uitvallen.</p> <p>Het eventueel te bouwen appartementencomplex zou in drie lagen, maar ook in twee lagen kunnen worden uitgevoerd. Bij drie lagen en een gemiddelde oppervlakte per appartement van 120 m², betekent</p>	ja

		<p>Ik heb vernomen dat de projectontwikkelaar het voornemen heeft om een appartementencomplex te bouwen. Ik zal aanzienlijke schade leiden. Ik ben dan volledig het zicht kwijt vanuit mijn tuin en mijn woongenot zal aanzienlijk afnemen. De huidige waarde van de woning zal aanzienlijk dalen, wat betekent dat ik op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening tegemoetkoming in schade zal eisen.</p>	<p>dit een bouwoppervlak van 720 m² uitgaande van 6 appartementen op de tweede en derde laag. Het totale perceelsoppervlak bedraagt 2.290 m², waarmee het bebouwingspercentage nog onder de 40% blijft. In twee lagen, zou het oppervlak ca. 1020 m². bedragen met een hoogte van 6 meter. Uit beide varianten zien wij geen schade voor reclamant voortvloeien. Er is wel aanleiding om in de wijzigingsbevoegdheid vast te leggen dat de nieuwe bebouwing op tenminste 7 m. vanaf de erfafscheiding wordt geprojecteerd.</p>	
33	<p>H.T.G.M. Huisman en T.H.G. Huisman Oranjelaan 36 8131 DD Wijhe</p>	<p>De bestemming van het noordelijk deel van de Oranjelaan (Wijhezicht/Wijhendaalseweg) is niet duidelijk omdat de voormalige gemeente Wijhe voornoemd deel van de Oranjelaan heeft aangeduid als Erfontsluitingsweg B. Wij maken ernstig bezwaar tegen het mogelijk maken van intensiever vrachtverkeer. De ondergrond van dit gedeelte van de Oranjelaan is ongeschikt om meer en/of zwaar verkeer te verwerken.</p>	<p>Erfontsluitingswegen A en B zijn bestemd voor alle verkeer. Erfontsluitingswegen B beschikken in principe niet over aparte fietsvoorzieningen, wat betekent dat het verkeersbeleid hier op dient te zijn afgestemd. Het is daarom niet wenselijk dat veel vrachtverkeer gaat ontstaan. Om de veiligheid te bevorderen is geregeld dat wanneer erfontsluitingswegen bebouwde kommen doorkruisen, in principe sprake is van een inrichting als 30 km/uur-gebied. Wij achten het geen bezwaar om het deel vanaf de afslag Wijhendaalseweg tot de aansluiting bij de Jan Meesterweg de aanduiding Verkeer en Verblijf te geven.</p>	ja
34	<p>A.L. Gilles Oranjelaan 20 8131 DD Wijhe</p>	<p>Als 33</p>	<p>Zie 33</p>	

35	A. Siemann Broekslag 24 8131 AN Wijhe	<p>1. In artikel 33.2 staat m.b.t. de wijzigingsbevoegdheid voor de Kippenmarkt dat de bouwhoogte 10 m. mag bedragen. Wij vragen om de bouwhoogte te verlagen tot 6 meter gemeten vanaf het peil straatniveau Broekslag.</p> <p>2. De bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen Centrum, Tuin, Verkeer-parkeren, Wonen en/of Wonen-woongebouw, te dien verstande dat het totaal aantal woningen niet meer dan 20 mag bedragen. Wij verzoeken dit te specificeren als volgt: niet meer dan acht appartementen achter de woningen Broekslag 14 t/m 24.</p> <p>3. Er zijn wel bepalingen over bouwhoogte opgenomen, maar niet over hoeveel meter uit de erfgrans mag worden gebouwd. Wij stellen voor om deze afstand te bepalen op 8 meter, zoals dat nu ook het geval is bij de opslagloods van de fam. Wonink.</p> <p>4. Het straatpeil van de ontsluitingsweg was in de plannen dezelfde als in Broekslag. Het hoogteverschil zou aan de Langstraatzijde worden opgelost. Wij vragen deze bepaling op te nemen in het bestemmingsplan.</p>	<p>1. De woningen aan de Broekslag bestaan uit 2 lagen met kap en zijn dus zo'n 8 meter hoog. In de huidige praktijk van de ruimtelijke ontwikkeling is het niet ongewoon om een appartementencomplex te realiseren van 3 lagen nabij genoemd type woningen.</p> <p>2/3. Vanwege het besluit van het college om het voormalige pakhuis aan de Kippenmarkt aan te wijzen als gemeentelijk monument (dit wordt aangeduid op de kaart) en ook de kastanje ernaast als waardevol aan te merken, zijn er minder mogelijkheden om achter genoemde woningen nog veel appartementen te realiseren. Daarom is er aanleiding om het aantal hier verder te verlagen tot maximaal zes woningen en de afstand van alle te bouwen woningen tot de erfgrans van de woningen aan de Broekslag te bepalen op 8 meter.</p> <p>4. In de algemene wijzigingsbevoegdheid zal dit worden opgenomen.</p>	ja ja ja
36	F.L. van Dam Koolzaadweg 24 8042 HZ Zwolle	<p>Mijn bezwaar is dat de ruimte naast de woning Dijk 28 door dit bestemmingsplan niet bebouwd mag worden. Dit betekent dat wij hierdoor geen mogelijkheden hebben om de bestaande woning te verbreden of eventueel een 2/1 kapwoning te bouwen.</p>	<p>Het is over het algemeen niet mogelijk om gelet op de Keur van het Waterschap op of aan de dijk extra bebouwing te realiseren. Verbreding van het bouwblok is daarom geen optie.</p>	
37	Salland Wonen Postbus 180 8100 AD Raalte	<p>1. De bouwblokken rondom de Maasstraat zijn niet voorzien van de aanduiding 'maximaal aantal aaneen te bouwen eenheden'. In de Rambonetstraat zijn tussen het appartementengebouw en de Oudheidkamer de parkeerplaatsen niet aangegeven. Het moet zijn 'Verkeer-</p>	<p>1. Dit wordt gecorrigeerd.</p>	ja

	<p>parkeren'.</p> <p>2. Op de hoek van de Langstraat-Kerkstraat is de bebouwinggrens aangegeven. Ons plan gaat uit van volledige bebouwing van deze hoek. De bebouwingstrook zal dan ook iets groter moeten worden.</p> <p>3. Rondom het gemeentehuis en de achterliggende woningen Wijhezicht is de wijzigingsbevoegdheid strak om de perceelsgrenzen gelegd. Dit geeft geen enkele mogelijkheid om iets af te wijken van de erfgronden. Mocht later blijken dat dit toch noodzakelijk is om een goede plannen te realiseren, is een iets ruimere grens van de wijzigingsbevoegdheid gewenst.</p> <p>4. Zienswijzen op sportpark gelijk aan 12.</p>	<p>2. Dit hoekje wordt toegevoegd aan het bouwblok.</p> <p>3. Het aanpassen van de grenzen in dit stadium achten wij prematuur. Indien er plannen komen die leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit dan kan overwogen worden om dit in te passen in de ro-procedure die sowieso gevolgd moet worden en in de (nieuwe) Wro binnen korte termijnen kan verlopen.</p> <p>Zie 12</p>	ja
Ambtshalve wijzigingen			
	<p>Aangeven wanneer een bijgebouw ondergeschikt is (2 meter onder hoofdgebouw)</p> <p>Kinderopvang/gastouderschap opnemen, wanneer nog passend binnen de bestemming Woondoeleinden en wanneer niet meer? (evt. informatie inwinnen bij stichting kinderopvang)</p> <p>Grondzaken geeft aan dat een aantal groenstroken en paden zijn verkocht als tuin met de bepaling dat hier geen bouwwerken mogen worden gebouwd, wat betekent dat aan deze stroken de bestemming Tuin cq Groen ipv Wonen cq Verkeer-Verblijf moet worden toegekend teneinde het groene karakter te waarborgen.</p> <p>Artikel 25.2.2 -> afstand bijgebouw tot voorgevel: 0 meter</p>	<p>De ondergeschiktheid zal worden vormgegeven door de 2 meter bepaling in de voorschriften op te nemen.</p> <p>Gastouderopvang wordt in het algemeen als passend binnen de woonbestemming beschouwd. Dit is in het bestemmingsplan echter niet expliciet verwoord. In de voorschriften zal dit worden opgenomen. Een kindercentrum of kinderdagverblijf past niet in de woonbestemming.</p> <p>De aanpassingen worden op de plankaart verwerkt.</p> <p>Dit wordt toegevoegd.</p>	ja

	<p>aanpassen: kap 2 meter terug</p> <p>Bij bestemming "Centrum" opnemen: vrijstelling/wijzigingsbevoegdheid voor wonen (bestaande woning, Langstraat 51). N.a.v. bouwvraag tot gedeeltelijk veranderen van winkel en uitbreiding woning in Langstraat, Wijhe.</p>	<p>Algemene wijzigingsbevoegdheid opnemen conform beleidsstuk college van burgemeester en wethouders dat ten doel heeft om onder condities de mogelijkheid te scheppen om verzoeken voor de bouw van 1 of 2 woningen in de bebouwde kom te honoreren</p> <p>Verzoek Matzerschool kleine uitbreiding ca. 50 m²</p> <p>Wijzigingsbevoegdheid VI (Bieënkorf) begrenzen in lijn met wijzigingsbevoegdheid VII (kerkgebouw Tuurweide)</p>	<p>In de planvoorschriften worden bestaande woningen op de begane grond alsnog positief bestemd. Bovendien worden bij vrijstelling nieuwe woningen toegestaan achter de winkel op een afstand van 10 meter vanaf de bouwgrens aan de winkelstraat, tot een diepte van 25 meter. Bij een vrijstellingsverzoek worden belangen van derden gewogen en wordt de parkeersituatie in ogenschouw genomen.</p> <p>Deze wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, waardoor binnenplannen en flexibel kan worden ingespeeld op de gebleken mogelijkheden in de bebouwde kom.</p> <p>Het verzoek wordt op de plankkaart verwerkt</p> <p>Dit wordt verwerkt in het voorstel aan de gemeenteraad.</p>	
--	---	---	---	--

Bijlage bij punt 1 lijst indieners zienswijze

Naam	Wijhendaalseweg	Postcode
De heer Hogeman	" 1b	8131 DJ

Mevrouw Nijenhuis	"	1a	DJ
Fam. Dijk	"	2	DK
Fam. Pols	"	2a	DK
Fam. Bosch	"	4	DK
Fam. Neppelenbroek	"	4a	DK
Mevrouw Put	"	4b	DK
Mevrouw Mosterd	"	4c	DK
Fam. Hutjes	"	6	DK
Fam. Nijboer	"	8	DK
Fam. Cost Budde	"	1	DJ
Fam. Wolsdijk	"	3a	DJ
Mevrouw De Vries	"	3	DJ
Mevrouw Bos	"	10	DK
Fam. Veldhuis	"	14	DK
Fam. Van Moolenbroek	"	5	DJ
Fam. Temmink	"	5a	DJ
Fam. Logtenberg	"	7b	DJ
Fam. Westendorp	"	7	DJ
Fam. Heijndeman	"	7c	DJ
Fam. Wessels	"	16	DK
Fam. Schuurman	"	9	DJ
Fam. Gilles	Oranjelaan	20	DD
R.J. de Vries	De Grienden	21	CX
Fam. Schuurman	"	9	DJ
Fam. Gilles	Oranjelaan	20	DD
R.J. de Vries	De Grienden	21	CX