

COLOFON

TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN KIPPENMARKT WIJHE

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Datum	september 2023
Versie	Ontwerp wijzigingsplan



Inhoud

1. Aanleiding en doel.....	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Bij het plan behorende stukken	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Huidige situatie.....	6
2.1 Ligging en gebruik.....	6
2.2 Geldende planologische situatie	8
2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan	11
3. Beschrijving van het project.....	12
3.1 Stedenbouwkundige inpassing.....	12
3.2 Bezonning	14
3.3 Toets aan wijzigingsregels	15
3.4 Conclusie	19
4. Beleidskader.....	20
4.1 Algemeen.....	20
4.2 Rijksbeleid	20
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	20
Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro).....	20
Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	20
Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	21
4.3 Provinciaal beleid	23
4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.	23
4.3.2 Omgevingsverordening	25
4.3.3 Woonagenda West-Overijssel.....	25
4.4 Gemeentelijk beleid	27
Structuurvisie Olst-Wijhe, Ruimte voor initiatief en innovatie	27
Woonvisie 2022-2025.....	27
4.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit.....	29
4.6 Conclusie	30
5. Milieukundige aspecten.....	31
5.1 Algemeen.....	31



5.2 Bodem	31
5.3 Geluid	32
5.4 Luchtkwaliteit	33
5.5 Externe veiligheid	33
5.6 Bedrijven en milieuzonering.....	35
5.7 Ecologie	37
5.8 Water.....	38
5.9 Archeologie en cultuurhistorie.....	41
Archeologie.....	41
Cultuurhistorie.....	42
5.10 Molenbiotoop.....	43
5.11 Verkeer en parkeren.....	44
5.12 M.e.r-beoordeling	44
6. Uitvoerbaarheid	46
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7. Toelichting op de regels	47
7.1 Inleiding	47
7.2 Opzet regels.....	47
7.2.1 Inleidende regels	47
7.2.2 Bestemmingsregels	47
7.2.3 Algemene regels.....	48
7.2.4 Overgangs- en slotregels	48
7.3 Nadere toelichting op de regels	48
Bijlagen.....	50
Bijlage 1. Impressies bouwplan	50
Bijlage 2. Bezonningsstudie	51
Bijlage 3. Bodemonderzoek.....	52
Bijlage 4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	53
Bijlage 5. Ecologisch onderzoek	54
Bijlage 6. AERIUS berekening – versie 1	55
Bijlage 6a. Aerijs-berekening versie 2	56
Bijlage 6b. Voortoets ecologie.....	57
Bijlage 7a. Samenvatting watertoets	58
Bijlage 7b. Watertoets.....	59



Bijlage 8. Archeologisch onderzoek.....	60
Bijlage 9. Mer-aanmeldnotitie.....	61



1. Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van percelen en opstallen (in de vorm van garageboxen) aan de Langstraat/Torenstraat (Kippenmarkt) in Wijhe. Het plan behelst de sloop van de bestaande garageboxen om de bouw van een appartementengebouw voor vijf appartementen mogelijk te maken.

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Wijhe' (2009). In het bestemmingsplan is in artikel 33.1.3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Centrum' onder voorwaarden worden omgezet in de bestemming 'Wonen'. Met voorliggend wijzigingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en onderliggende toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de huidige situatie van het plangebied nader toegelicht. Hierbij wordt zowel ingegaan op de feitelijke als de planologische situatie. In hoofdstuk drie wordt een toelichting gegeven op het plan. Het plan wordt zowel stedenbouwkundig als functioneel toegelicht. Hoofdstuk vier beschrijft relevant ruimtelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling. In hoofdstuk vijf worden relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten van het plan behandeld, waarna in hoofdstuk zes de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan wordt belicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk zeven een toelichting op de regels van het bestemmingsplan gegeven.



2. Huidige situatie

2.1 Ligging en gebruik

Het plangebied ligt aan de Kippenmarkt, tegen het centrum van Wijhe. De Kippenmarkt is een omsloten binnenterrein, achter de Torenstraat en de Langstraat. Het plangebied ligt op loopafstand van het NS-station en is zowel voor langzaam verkeer als met de auto goed bereikbaar. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied binnen centrum van Wijhe.



Het plangebied is bereikbaar vanaf de Torenstaart, maar is niet bedoeld voor doorgaand verkeer. De Kippenmarkt loopt dood. Op onderstaande afbeelding is de entree vanaf de Torenstraat weergegeven en de garageboxen aan de Kippenmarkt.



Links: Entree vanaf de Torenstraat. Rechts: doodlopende Kippenmarkt.

De huidige bebouwing op het terrein bestaat uit garageboxen. Deels blijven deze garageboxen staan, deels maken ze plaats voor de appartementen. Naast de garageboxen zijn op het binnenterrein ook openbare parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerplaatsen worden zowel voor de aanwezige fietsenwinkel als door omwonenden gebruikt. Rondom het plangebied bevinden zich overwegend woningen. Op onderstaande foto's is een impressie van het plangebied gegeven.



De te slopen garageboxen, met op de foto links de openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de fietsenwinkel.



Links: te behouden garageboxen en achterliggende woningen. Rechts, zicht op de fietsenwinkel.

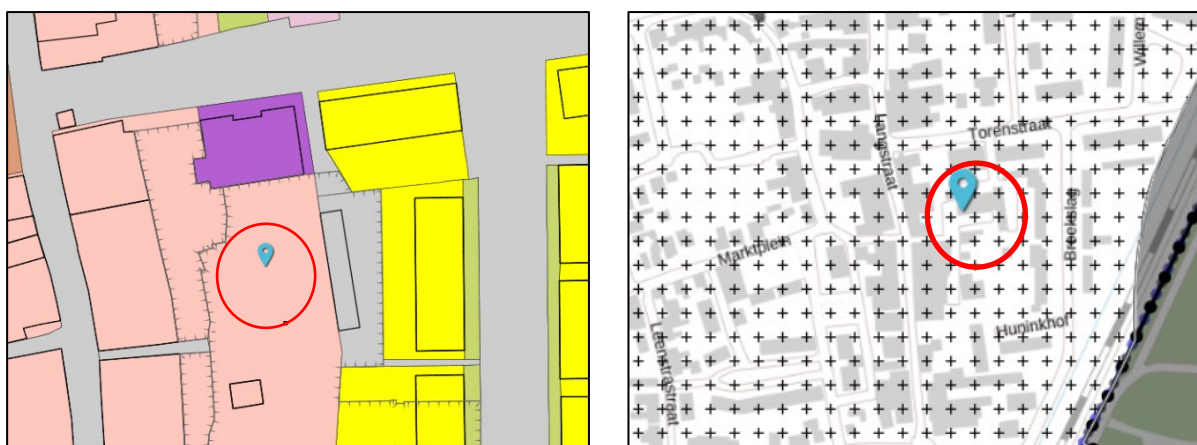


2.2 Geldende planologische situatie

Voor het plangebied zijn het bestemmingsplan 'Wijhe', het parapluplan 'Archeologie', bestemmingsplan 'Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe', het parapluplan parkeren en het Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters van toepassing. Op de gronden rusten de volgende bestemmingen:

- de bestemming 'Centrum' (zonder bouwvlak)
- de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 1'
- de dubbelbestemming 'Waardevol Dorpsgezicht'
- gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-molenbiotoop'.

Op onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden uit het bestemmingsplannen 'Wijhe' en het parapluplan 'Archeologie' opgenomen.



Links Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Wijhe', rechts uitsnede uit verbeelding parapluplan 'Archeologie'.

Binnen het bestemmingsplan Wijhe kent de locatie de bestemming 'Centrum'.

Centrum

De op de plankaart voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- indien het betreft de begane grondlaag van gebouwen:
 - detailhandel en daaraan gerelateerde horeca;
 - kantoren;
 - dienstverlening;
 - maatschappelijke voorzieningen en daaraan gerelateerde horeca;
 - wonen in bestaande woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding horeca, voor horecabedrijven als genoemd in de categorieën I en II van de lijst van horecabedrijven
 - ter plaatse van de aanduiding nevenactiviteit, een atelier;
- indien het betreft de verdieping(en) van gebouwen:
 - wonen;
 - opslagdoeleinden ten dienste van en in directe relatie met de onder a genoemde doeleinden;



- c. ter plaatse van de aanduiding monument (gemeentelijk) en monument (rijks), voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

Toets aan het plan

Met voorliggend plan worden geen functies mogelijk gemaakt zoals toegestaan in de bestemming 'centrum'. Het plan voorziet in woningen, maar niet in de vorm van bestaande woningen. Voor een toelichting op het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Wijzigingsbevoegdheid

Het perceel is gelegen binnen wijzigingsbevoegdheid IV van het bestemmingsplan 'Wijhe'. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, in die zin dat met het oog op een herinrichting van de openbare ruimte dan wel uitwisselingsmogelijkheden van woon- en werksituaties, ter plaatse van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid IV de bestemmingen worden gewijzigd in de bestemmingen centrum, tuin, verkeer, parkeren, wonen en/of wonen-woongebouw, met dien verstande dat:

- a) het totaal aantal woningen niet meer dan 20 mag bedragen, inclusief de 6 woningen die maximaal mogen worden gebouwd op de gronden ten zuiden van het gemeentelijke monument;
- b) de uitbreiding van het totale winkelvloeroppervlak maximaal 200 m² mag bedragen;
- c) de bouwhoogte van woningen ter hoogte van de woningen Broekslag 14 t/m24 mag niet meer bedragen dan 6m;
- d) de afstand van een hoofdgebouw tot de erfgrans aan de zijde van Broekslag niet minder dan 8 meter mag bedragen;
- e) als peil de hoogte van Broekslag geldt.

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de genoemde wijzigingsbevoegdheden dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:

- a) de in dit plan bij die bestemming(en) genoemde voorschriften voor zo ver mogelijk van overeenkomstige toepassing zijn;
- b) met inachtneming van het bepaalde in de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV) moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c) geluidgevoelige functies - in geval van een zonering als bedoeld in de Wet geluidhinder - zodanig worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde in acht wordt genomen;
- d) de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 10 m mag bedragen, tenzij anders in dit artikel is aangegeven;
- e) inzicht moet bestaan in de bodemkwaliteit,
- f) de ontwikkeling in overeenstemming moet zijn met het gemeentelijk woonbeleid en het externe veiligheidsbeleid;
- g) en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de milieusituatie.



Binnen het Bestemmingsplan archeologie kent de locatie de bestemming 'waarde archeologie 1'.

Toets aan het plan

In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt het plan getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. Een nadere toetsing aan milieukundige aspecten vindt plaats in hoofdstuk 5.

Waarde – Archeologie 1

De voor ' Waarde - Archeologie - 1 ' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Op basis van het bestemmingsplan 'Waardevol dorpsgezicht historisch hart Wijhe' kent de locatie de aanduidingen 'vrijwaringszone molenbiotoop' en de dubbelbestemming 'Waarde – waardevol dorpsgezicht'.

Toets aan het plan

Het plan voorziet in bodemingrepen. Daarom heeft in het kader van voorliggend plan archeologisch onderzoek plaatsgevonden. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hier verder op ingegaan.

'Vrijwaringszone-molenbiotoop'

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a) Maximale bouwhoogte bij afstand van de molen binnen 100 meter: de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, gerekend vanaf het maaiveld ter plaatse van de molen, zijnde 5,6 m +NAP;
- b) Maximale bouwhoogte bij afstand van de molen vanaf 100 meter: de hoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels gelden niet voor bestaande bouwwerken.

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in bovenstaande in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de goot- en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal zoveel mogen bedragen als in de daar voorkomende bestemming(en) is aangegeven. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in voorgaande wordt slechts verleend:

- a) mits hierdoor de vrije windvang voor de molen en/of het zicht op de molen niet onevenredig worden beperkt, en
- b) een positief advies is uitgebracht door de beheerder van de molen.



Toets aan het plan

Gezien de ligging van het plangebied binnen de invloedssfeer van de molenbiotoop zijn bebouwingshoogte begrensd. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt het plan aan deze hoogten getoetst.

Waardevol dorpsgezicht

De voor 'Waarde - Waardevol dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. behoud en bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het waardevol dorpsgezicht, die op de bij deze regels behorende bijlage 1 'Gezamenlijke waarden historisch hart van Wijhe' zijn aangeduid, welke waarden bestaan uit:
 1. het patroon van straten, wegen, het profiel en de groenvoorziening van de openbare ruimte, waaronder:
 - de steegjes;
 - de zichtlijnen;
 - het waardevol groen;
 - de waardevolle bomen;
 - de waardevolle boomstructuur;
 2. de kleinschaligheid en de (variatie in) afmetingen, bouwmassa's en vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte, gevelindeling, bekappingen) van:
 - het gemeentelijk monument;
 - het rijksmonument;
 - de gevels met basiskwaliteit;
 - de gevels met tamelijk hoge kwaliteit;
 - de gevels met zeer hoge kwaliteit;
 3. de aard van de toegepaste materialen;
- b. behoud en bescherming van de gemeentelijke en rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';
- c. behoud en bescherming van de waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.

Toets aan het plan

De ligging van het plangebied binnen het waardevolle dorpsgezicht van Wijhe heeft tot gevolg dat het plan geen afbreuk mag doen aan de aanwezige waarden. de wijze waarop hier mee om wordt gegaan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3 en in paragraaf 5.9.

2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van het plangebied naar een appartementengebouw voor vijf woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plan niet mogelijk. Wel biedt het bestemmingsplan in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden om woningbouw te realiseren. Daarbij moet voldaan worden aan de wijzigingsvoorwaarden zoals die in artikel 33.1 van bestemmingsplan 'Wijhe' zijn opgenomen en in paragraaf 2.3 zijn benoemd. In paragraaf 3.2 van deze toelichting wordt het voorziene plan getoetst aan deze wijzigingsvoorwaarden.



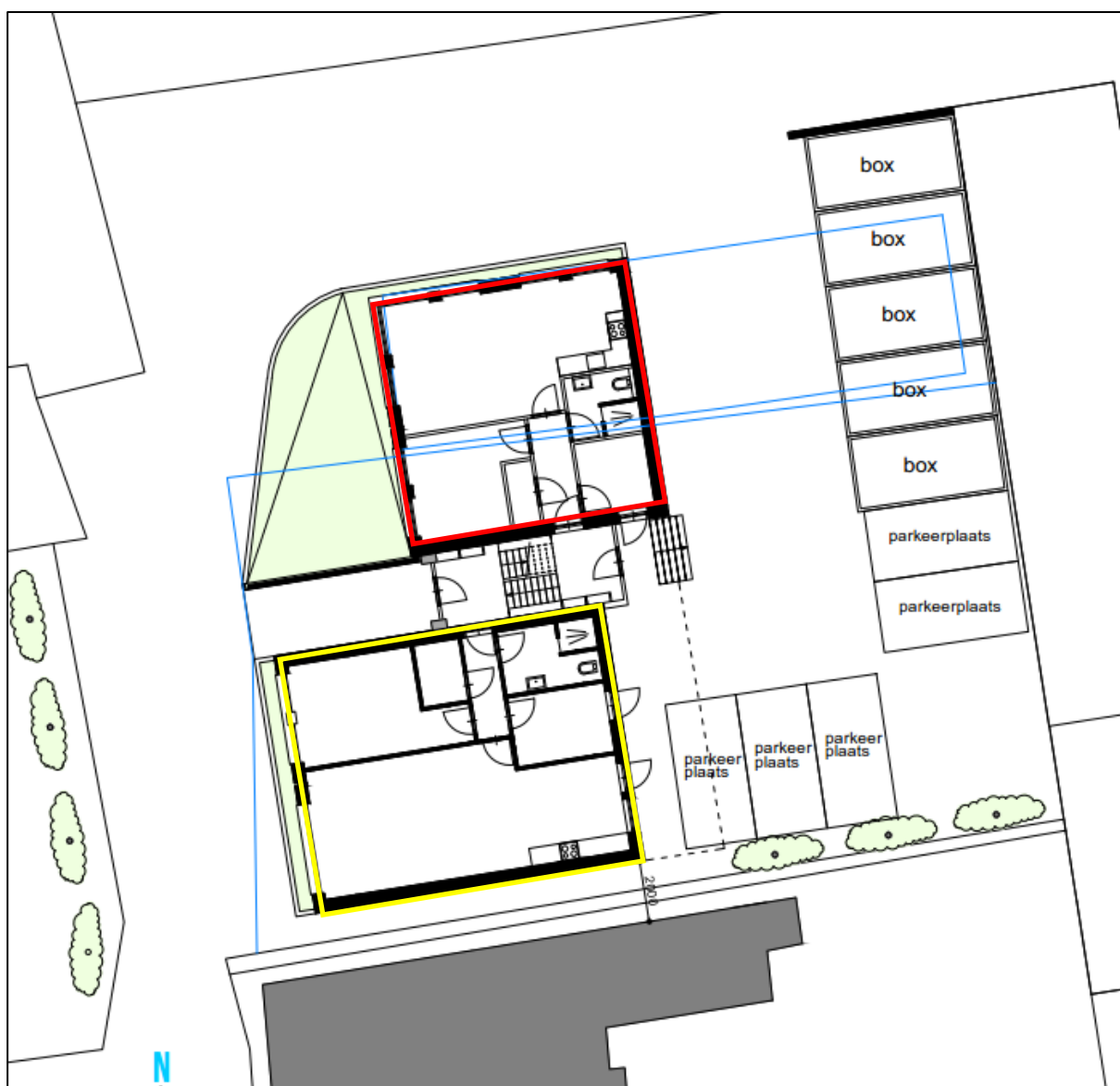
3. Beschrijving van het project

3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Programma en stedenbouwkundige inpassing

Het plan voorziet in de sloop van een groot deel van de aanwezige garageboxen aan de Kippenmarkt. Op het terrein dat hierdoor vrij komt worden twee aan elkaar geschakelde woongebouwen gerealiseerd. Dit biedt ruimte voor 5 appartementen.

Ter plaatse van de beoogde bebouwing is een hoogteverschil aanwezig. Bij de situering en vormgeving van de bebouwing is daar rekening mee gehouden. Daarom wordt één gebouw in drie lagen gerealiseerd (het rood-omkaderde deel op onderstaande plattegrond) en het andere gebouw in twee lagen (het geel-omkaderde deel op onderstaande plattegrond). Naast een woongebouw wordt een vijftal bergingen en een vijftal parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. In deze bergingen kunnen bewoners onder andere een auto stallen. Op onderstaande plattegrond is de verkaveling weergegeven.



Verkaveling appartementengebouw en bergingen, Kippenmarkt.



Verschijningsvorm

De bergingen die onderdeel zijn van het plan zijn tegen een strook bestaande garageboxen aangebouwd. De woongebouwen zijn op gepaste afstand van deze bergingen geplaatst.

Wat betreft architectuur is aansluiting gevonden bij de omgeving. Zowel in maatvoering (hoogte is afgestemd op de molenbiotoop en omliggende bebouwing), vormgeving (bebouwing is in lijn met blokvormige bebouwing in de directe omgeving) als in kleurgebruik. Ook de afstand tot belendende bebouwing is afgestemd op de omgeving, waardoor aan de zuidzijde een afstand van 20 meter bestaat tussen de bestaande appartementen en het plangebied. Op de volgende afbeelding zijn enkele impressies van de bebouwing weergegeven. Als bijlage 1 zijn meerdere impressies opgenomen.



Zicht vanaf de hoek kippenmarkt, tegenover de fietswinkel. Het hoogteverschil in het plangebied is goed zichtbaar. Bron: Morphique architecten.



Zicht vanaf de toegang via de Torenstraat. Bron: Morphique architecten.



3.2 Bezinning

Om het effect van de beoogde bebouwing op de omgeving inzichtelijk te maken, heeft een bezonningsstudie plaatsgevonden. De bezonningsstudie is als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezinning. Wel bestaan de normen van TNO: een 'lichte' norm, die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een 'strengere' norm, die drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. De meeste Nederlandse gemeenten hanteren de 'lichte' norm. De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'.

In de bezonningsstudie is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Hierbij is gekeken naar extra beschaduwing van de omliggende percelen. Tevens is getoetst aan de eerder benoemde 'lichte' norm die is opgesteld door TNO. De resultaten zijn als volgt. Op de volgende afbeelding is het plangebied ten opzichte van haar omgeving weergegeven. Daarbij zijn kadastrale percelen benoemd waar in het vervolg van deze paragraaf wordt verwezen.





Op 19 februari zal de nieuwe bebouwing het perceel 6280 extra beschaduwden dit is alleen om 10:00 uur. Daarnaast zal de nieuwe bebouwing de begane grond (winkels) van perceel 6482 extra beschaduwden tussen 11:00 en 15:00 uur. De overige bebouwing ondervindt geen verandering. Er zijn geen gevels van woningen waar zonlicht aan wordt ontnomen daardoor voldoet deze projectie van 19 februari aan de beschreven TNO-norm.

Op 21 juni zal de nieuwe bebouwing de percelen 6280 en 5654 extra beschaduwden tot 10:00 uur. Het betreft hier alleen het achterste gedeelte van de tuin. Hierna gaat de zon hoger staan en zullen er geen andere percelen extra worden beschaduwden. De overige bebouwing ondervindt geen verandering. Er zijn geen gevels van woningen waar zonlicht aan wordt ontnomen daardoor voldoet deze projectie van 21 juni aan de beschreven TNO-norm.

Op 21 oktober zal de nieuwe bebouwing de percelen 6280 en 5654 extra beschaduwden tot 10:00 uur. En de percelen 6297, 6478 en 5970 extra beschaduwden tot 11:00 uur. Daarnaast zal de nieuwe bebouwing de begane grond (winkels) van perceel 6482 extra beschaduwden tussen 11:00 en 15:00 uur. Er zijn geen gevels van woningen waar zonlicht aan wordt ontnomen daardoor voldoet deze projectie van 21 oktober aan de beschreven TNO-norm.

Het project leidt niet tot een aantasting van norm.

3.3 Toets aan wijzigingsregels

Het plangebied is gelegen binnen wijzigingsbevoegdheid IV van het bestemmingsplan 'Wijhe'. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, in die zin dat met het oog op een herinrichting van de openbare ruimte dan wel uitwisselingsmogelijkheden van woon- en werksituaties, ter plaatse van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid IV de bestemmingen worden gewijzigd in de bestemmingen centrum, tuin, verkeer, parkeren, wonen en/of wonen-woongebouw. Onderliggend plan voorziet in een wijziging van de bestemming naar 'wonen' naar de bestemming 'wonen – woongebouw' op basis waarvan appartementen gerealiseerd kunnen worden. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. In deze paragraaf wordt het plan naast de wijzigingsvoorwaarden gelegd om te bepalen of aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

Het college van Burgemeester en wethouders kan hier medewerking aan verlenen met dien verstande dat:

- a. het totaal aantal woningen niet meer dan 20 mag bedragen, inclusief de 6 woningen die maximaal mogen worden gebouwd op de gronden ten zuiden van het gemeentelijke monument;

Toets aan plan:

Het plan voorziet in een toename van 5 woningen. Daarmee wordt het maximum aantal van 20 woningen binnen het wijzigingsgebied niet overschreden.

- b. de uitbreiding van het totale winkelvloeroppervlak maximaal 200 m² mag bedragen;

Toets aan plan:

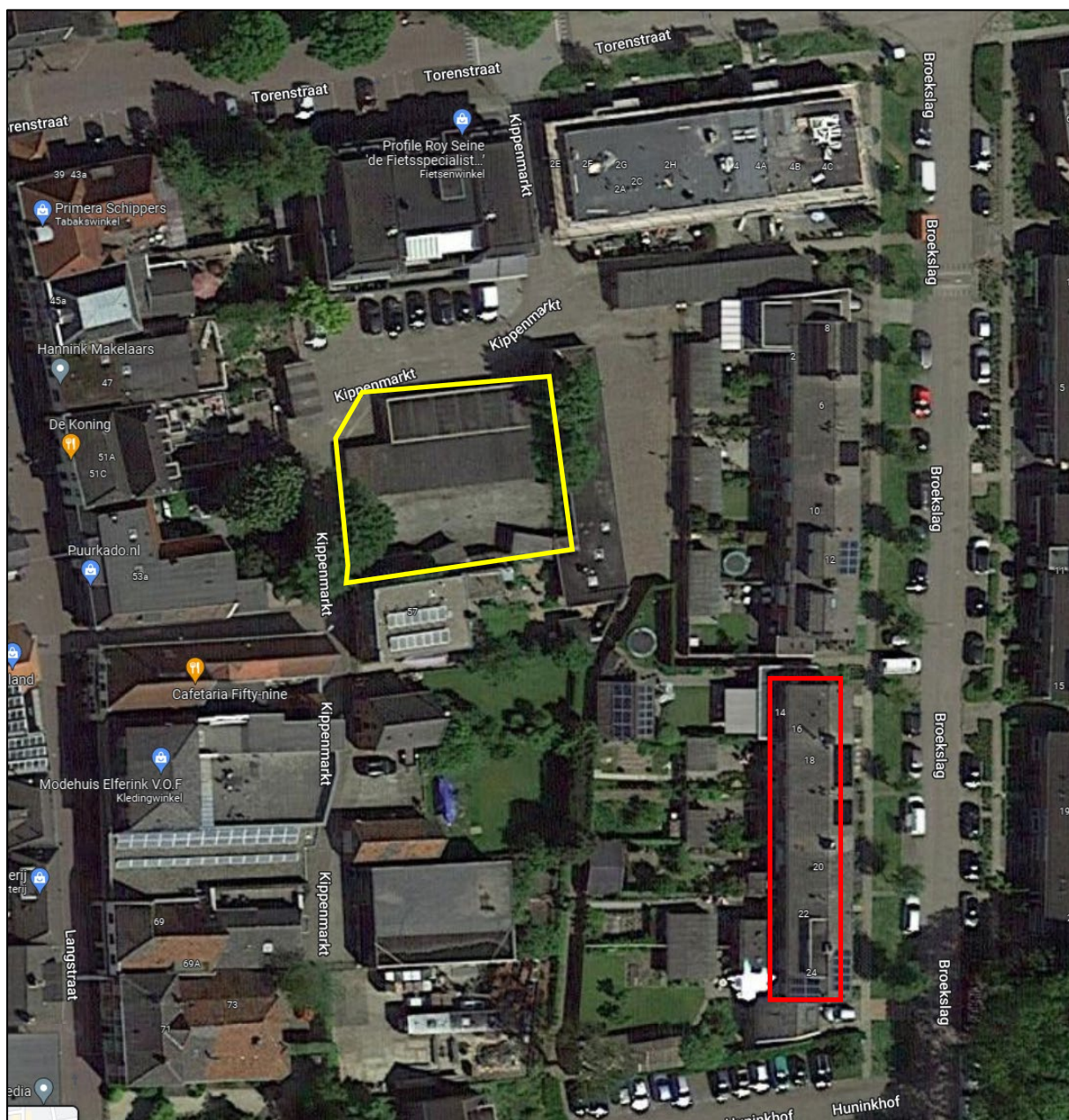
Het plan voorziet niet in winkelvloeroppervlak. Deze voorwaarde is daardoor niet van toepassing.

- c. de bouwhoogte van woningen ter hoogte van de woningen Broekslag 14 t/m24 mag niet meer bedragen dan 6m;



Toets aan plan:

Het plan ligt niet ter hoogte van de woningen aan de Broekslag 14 t/m 24. Op onderstaande afbeelding is dat weergegeven. Deze voorwaarde is daardoor niet van toepassing.

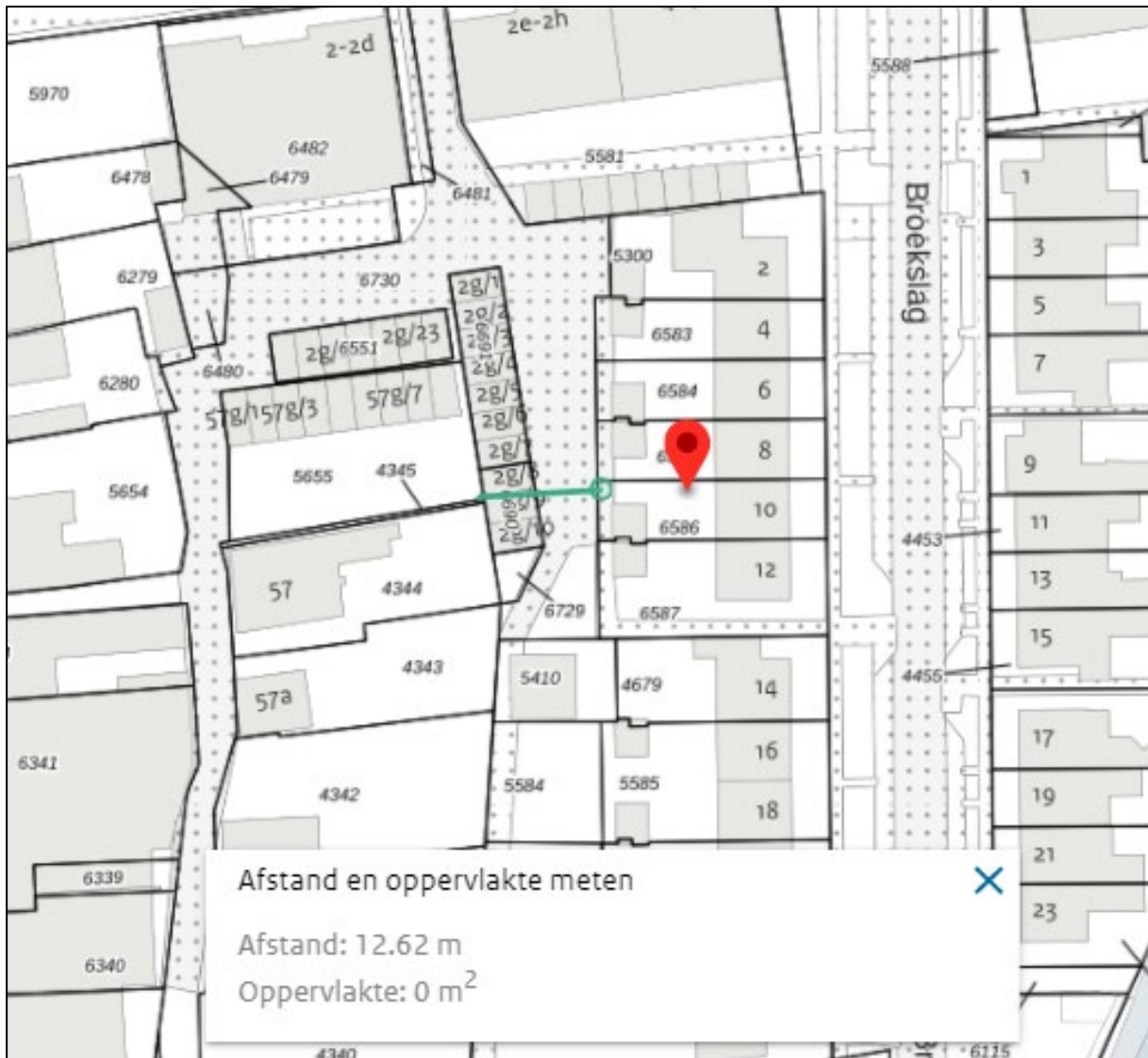


Situering plangebied ten opzichte van de woningen aan de Broekslag 14 t/m 24.

- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de erfgrans aan de zijde van Broekslag niet minder dan 8 meter mag bedragen;

Toets aan plan:

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de percelen die zijn gelegen aan de Broekslag. De afstand tussen de grens van het plangebied en de grens van het perceel aan de Broekslag die het dichtst bij het plangebied ligt is meer dan 12 meter. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven. Daaruit kan worden opgemaakt dat het hoofdgebouw, dat verder van de oostelijke perceelsgrens is gelegen, verder dan 8 meter van de perceelsgrenzen aan de Broekslag ligt.



Afstand grens plangebied tot woningen aan de Broekslag.

- e. als peil de hoogte van Broekslag geldt.

Toets aan plan:

Het peil (bovenkant van de afgewerkte straat) is ter plaatse wisselend. Als minimaal peil wordt bij bouwplan het peil van Broekslag gehanteerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementengebouw wordt de verhouding tot het peil van Broekslagen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is de bouwhoogte overeenkomstig de molenbiotoop.

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de genoemde wijzigingsbevoegdheden dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:

- f. de in dit plan bij die bestemming(en) genoemde voorschriften voor zo ver mogelijk van overeenkomstige toepassing zijn;

Toets aan plan:

De voorschriften in dit uitwerkingsplan zijn zo ver mogelijk overeenkomstig het bestemmingsplan 'Wijhe'.



- g. met inachtneming van het bepaalde in de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV) moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

Toets aan plan:

Het plan voldoet aan de geldende parkeernorm. Het plan voorziet in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein in de vorm van 5 bergingen en 5 parkeerplaatsen op maaiveld/in de open lucht. In hoofdstuk 5 is dat onderbouwd.

- h. geluidgevoelige functies - in geval van een zonering als bedoeld in de Wet geluidhinder - zodanig worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde in acht wordt genomen;

Toets aan plan:

In het kader van onderliggend plan heeft een akoestisch onderzoek spoorweglawaai plaatsgevonden. Industrielawaai, wegverkeerslawaai en vliegverkeerslawaai zijn voor dit plan niet van toepassing. In hoofdstuk 5 zijn de resultaten van het onderzoek naar spoorweglawaai weergegeven. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB Lden uit het Besluit geluidhinder niet wordt overschreden. Er zijn vanuit akoestisch oogpunt, met betrekking tot railverkeer, geen belemmering geconstateerd om de appartementen te realiseren.

- i. de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 10 m mag bedragen, tenzij anders in dit artikel is aangegeven;

Toets aan plan:

De bouwhoogte van onderliggend plan is minder dan 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan het wijzigingsvoorschrift.

- j. inzicht moet bestaan in de bodemkwaliteit,

Toets aan plan:

In het kader van onderliggend wijzigingsplan heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

- k. de ontwikkeling in overeenstemming moet zijn met het gemeentelijk woonbeleid en het externe veiligheidsbeleid;

Toets aan plan:

Het plan is getoetst aan het gemeentelijk woonbeleid. Die toetsing vindt plaats in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt het plan getoetst aan het gemeentelijk veiligheidsbeleid.

- l. en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;

Toets aan plan:

Het plan is ruimtelijk en architectonisch afgestemd op de omgeving. Het plan is door de gemeentelijk deskundige getoetst en het plan is positief beoordeeld.

2. de woonsituatie;



Toets aan plan:

Onderliggend plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied waar overwegend wonen plaatsvindt. Het plan is op deze situatie afgestemd. Getuige de wijzigingsbevoegdheid naar de functie 'wonen - woongebouw' is in het kader van het bestemmingsplan Wijhe 2009 reeds een afweging gemaakt om woningbouw toe te staan.

3. de verkeersveiligheid;

Toets aan plan:

De situering van de woongebouwen is afgestemd op de bestaande verkeerskundige structuur van het plangebied. De Kippenmarkt (die dood loopt voor gemotoriseerd verkeer) is een klein gebied dat alleen voor bewoners en bestemmingsverkeer (onder andere de fietsenwinkel) wordt gebruikt. Het aantal verkeersbewegingen is gering. Voor langzaamverkeer is er een doorgaande route. De bestaande verkeerssituatie wordt niet aangetast door de ontwikkeling van de appartementen.

4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Toets aan plan:

Het plangebied wordt omringd door enkele woningen die met hun achtertuin uitkomen op de Kippenmarkt. Deze situatie verandert niet. Datzelfde geldt voor het functioneren van de fietsenwinkel. Deze blijft net zo goed bereikbaar als in de oude situatie. De garageboxen die niet worden gesloopt blijven eveneens goed bereikbaar.

5. de milieusituatie.

Toets aan plan:

In hoofdstuk 5 vindt een toetsing van het plan plaats aan milieukundige aspecten. Daaruit blijkt dat het plan geen afbreuk doet aan de milieusituatie.

3.4 Conclusie

Onderliggend plan voldoet volledig aan alle wijzigingsvoorwaarden die in het moederplan bestemmingsplan 'Wijhe' onder artikel 33.1.3 zijn opgenomen. Het plan is daarmee uitvoerbaar.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing plaats.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015



(ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 5 woningen. Dit betekent dat er voor wat betreft onderliggend plan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waar het gaat om de woningbouwopgave. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing op het woningbouwgedeelte. Wel geldt in zijn algemeenheid een motiveringsbeginsel om een planologische wijziging door te voeren. Deze motivatie is onder andere opgenomen in het beleid dat in dit hoofdstuk is beschreven.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Prioriteiten

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld. Oost-Nederland is een sociaaleconomisch krachtig, vitaal en aantrekkelijk gebied. Oost-Nederland is onderdeel van de dynamische, innovatieve,



en door kennis gedreven internationale netwerken en draagt hieraan bij vanuit onderscheidende kwaliteiten en kracht, zoals de sterke clusters op het gebied van Agro-Food, Health, High Tech, Logistiek en Cleantech. Rijk en regio hebben de ambitie de economische kracht en vitaliteit van Oost-Nederland te behouden, versterken en verduurzamen. Dit kan door de gestage economische en demografische groei in de stedelijke regio's, en de kracht en specifieke kwaliteiten van Oost-Nederland, te benutten. En door grote transities te realiseren op het gebied van energie, klimaatbestendigheid, verduurzaming landelijk gebied en circulaire economie.

De volgende acht omgevingsopgaven vormen de komende jaren de basis voor de Rijk-regio samenwerking:

- Netwerkracht stedelijke regio's en robuuste vervoerscorridors;
- Innovatieve groene Metropoolregio Arnhem, Nijmegen en Foodvalley;
- Klimaatbestendige groeiregio Zwolle;
- Internationale en bereikbare technologische topregio Twente;
- Cleantech Regio: industrie, mensen en leefomgeving in balans;
- Duurzame (transport)corridor rivierenland;
- Dynamische IJsselvallei en Twentekanalen;
- Transitie landelijk gebied (en groene schatkamers).

2. De NOVI-gebieden

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Regio Zwolle, waar de gemeente Dalfsen en dus ook Nieuwleusen binnen valt, is één van de voorlopige aandachtsgebieden. Klimaatadaptatie is duidelijk de hoofdoopgave en dat vraagt om een integrale aanpak van de volgende opgaven:

- Demodelta in een veranderend klimaat;
- Groei: stad en land verweven;
- Fijnmazig netwerk als kans voor slimme mobiliteit.

Het economisch groeipotentieel van deze regio is in belangrijke mate afhankelijk van de wijze waarop wordt ingezet op regionale verbondenheid, (inter)nationale bereikbaarheid en de woningbouwopgave om de groei te accommoderen. Het koppelen van deze drie grote, complexe en urgente opgaven aan die van klimaatveranderingen en waterveiligheid draagt bij aan de brede welvaart van Nederland en aan duurzame oplossingen voor grote en complexe transitievraagstukken, zoals verwoord in de NOVI.

Toets aan voorliggend plan

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over specifieke kleinschalige ontwikkelingen als deze. De voorgenomen ontwikkeling raakt daarmee geen rijksbelangen als opgenomen in de Omgevingsvisie, maar sluit wel aan bij het groeipotentieel van de Regio Zwolle waar Olst-Wijhe onder valt.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.



4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.

Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Duurzaamheid

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

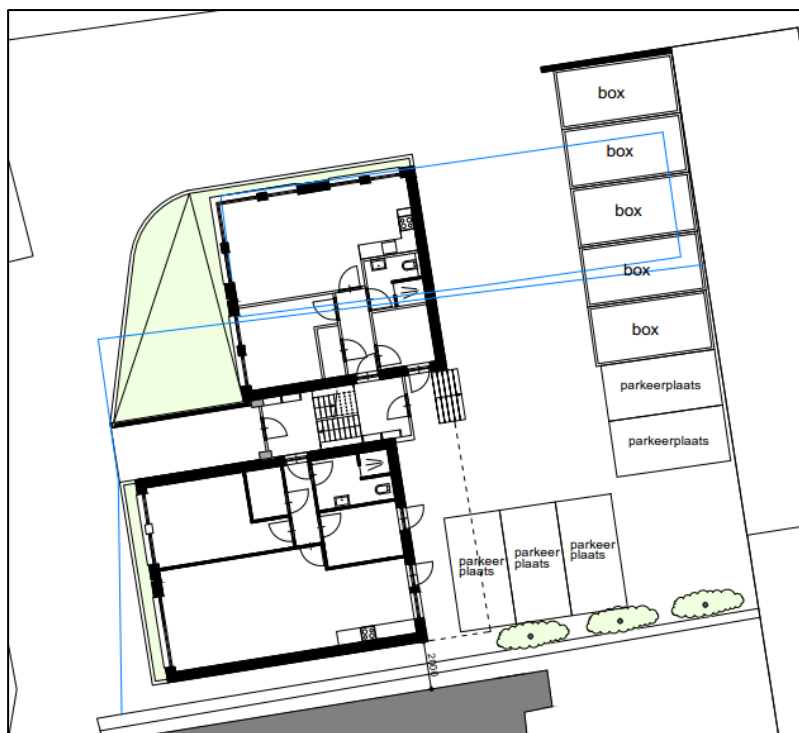
De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel

Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de bebouwde omgeving, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden en dorpen wordt beperkt.

Toets aan initiatief

Voorliggend initiatief voorziet in de toevoeging van ongeveer 50 m² groen in de vorm tuin en een strook groen langs de voorzijde van de bebouwing. Hier was verharding aanwezig. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven. Hiermee wordt hittestress tegen gegaan en neemt de mogelijkheid van het opvangen en infiltreren van hemelwater in de bodem toe. Dit draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat en is in lijn met het beleid van de provincie.



Inrichtingsplan met als onderdeel een vergroend deel van het plangebied.



2. Een duurzame energiehuishouding

De provincie Overijssel ambieert een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. De provincie zet in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

Toets aan initiatief

Ten behoeve van voorliggend initiatief wordt oude bestaande bebouwing gesloopt. De nieuwe bebouwing voldoet aan de laatste duurzaamheidseisen, waardoor er per saldo een verbetering is van de energiehuishouding. Daar wordt in voorliggend plan aan bijgedragen middels het opwekken van duurzame energie.

3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.

Toets aan initiatief

Ten behoeve van voorliggend initiatief wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen.

4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief sluit daar op aan. Voorliggend plan betreft een inbreidingslocatie. Bestaande oude bebouwing wordt vervangen door nieuwe duurzame bebouwing op basis van efficiënt ruimtegebruik.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:

- A. gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- B. belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- C. toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Toets aan initiatief



Onderliggend initiatief sluit aan op voorgaande waarden. De locatie werd gebruikt ten behoeve van garageboxen. De bouwkundige staat van de bebouwing is slecht en levert geen kwalitatieve bijdrage aan de omgeving. In de voorziene situatie wordt bestaande bebouwing gesloopt en vindt inbreiding plaats in de vorm van nieuwbouw. Dat gebeurt op basis van een goede ruimtelijke en functionele inpassing, waardoor de locatie weer een toekomstwaarde krijgt.

Het plangebied wordt ruimtelijk opgewaardeerd, wat bijdraagt aan een vergroting van de openbare ruimte en de sociale veiligheid van de Kippenmarkt.

Sociale kwaliteit

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

Toets aan initiatief

Zoals ook aangegeven draagt het initiatief bij aan de opwaardering van de leefomgeving. Niet alleen door bestaande bebouwing te slopen en duurzame bebouwing te realiseren, maar ook door dit te doen op basis van (architectonische) afstemming op de omgeving en het toekennen van een woonfunctie. Dit draagt bij aan de sociale cohesie ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Onderliggend initiatief sluit aan op de ambities in de Omgevingsvisie. De transformatie van het plangebied leidt tot een toekomstbestendige en duurzame bestemming op basis van functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit, passend in de omgeving.

4.3.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Woningbouwontwikkeling op is een actueel onderwerp in de verordening.

Binnen de Omgevingsverordening wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) wordt de verplichting opgelegd om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. In onderliggend initiatief wordt hier aan voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3.3 Woonagenda West-Overijssel

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Voor de periode 2021-2025 krijgen die afspraken vorm in twee



regionale Woonagenda's: een voor West-Overijssel en een voor Twente. Voorliggend plan heeft betrekking op de woonagenda voor West-Overijssel.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in onze regio. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er moeten de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar we moeten ook gezamenlijk manieren vinden om de dynamiek en slaagkansen binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten. De druk op de woningmarkt is niet de enige uitdaging: ook de investeringsopgave in bestaande wijken en op transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven een belangrijke sleutelfunctie en heeft een rol als (financieel) drager in deze opgaven.

De eerste stap richting de regionale Woonagenda's voor 2021-2025 werd in de zomer van 2020 gezet. De provincie, gemeenten en de Woonkeukenpartners stelden toen samen een ambitiedocument op. In dit document formuleerden zij de opdracht voor de regionale Woonagenda's: agenda's met ambities voor de lange termijn en afspraken voor de middellange termijn, aandacht voor de positie van Overijssel in de Nederlandse woonopgave, een integrale blik op de woningmarkt en een regionale vertaling die past bij respectievelijk West-Overijssel en Twente. Daar horen de volgende ambities bij:

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030 in de provincie Overijssel
2. Versnelling van de woningbouwproductie
3. Voorsorteren op veranderende woningvraag
4. Vormgeven aan verstedelijkingsopgave
5. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
6. Verduurzaming (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad)
7. Vergroten toegankelijkheid en doorstroming

In de Woonagenda worden drie soorten sleutelprojecten benoemd die allemaal tot woningbouwversnelling moeten leiden:

- a. Inbreiding / binnenstedelijke transformatie / herstructurering
- b. Uitleglocaties
- c. Programma's

Voor Wijhe ligt de nadruk op inbreidingslocaties en transformatie.

Vertaling naar het plan

Voorliggend plan sluit aan op de doelstellingen uit de Woonagenda. Het plan voorziet in een duurzame transformatie in een dorp, waarbij ruimte wordt geboden aan woningbehoefte. Op basis van het voorziene programma ligt de focus op één- en tweepersoonshuishoudens. Dit zijn starters of ouderen. Starters die hun woon carrière kunnen beginnen (vergoten toegankelijkheid van de woningmarkt) en ouderen die een woning achterlaten en dichterbij de voorzieningen (winkels en het station) kunnen in de nieuwe appartementen wonen. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan een doorstroming van de woningvoorraad.

Het plan is in lijn met de Woonagenda West-Overijssel.



4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Olst-Wijhe, Ruimte voor initiatief en innovatie

Het motto van de visie is het behouden en versterken van de identiteit (kernkwaliteiten) van het unieke Sallandse landschap aan de IJssel. Met de landgoederen en dorpen tussen de Hanzesteden Deventer en Zwolle. De structuurvisie, die het gehele grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe omvat, bevat een aantal strategische doelen, waaronder:

1. Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen;
2. Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit;
3. Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met het aantrekkelijke 'IJselfront Olst-Wijhe' als integrale gebiedsontwikkeling;
4. Versterken van toekomstbestendige landbouw en landgoederen en aandacht voor natuur- en landschapskwaliteiten;
5. Inzetten op het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op duurzame energie en energiebesparing in het kader van de energietransitie;
6. Samen werken aan circulaire economie, aan mogelijkheden voor lokale ondernemers om zich te vestigen en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.

Uitgangspunt is dat plannen en projecten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, voorzien in een concrete woonbehoefte en tegelijkertijd ook nog andere maatschappelijke meerwaarde creëren. De gemeente gaat strategisch en flexibel om met de toevoeging van nieuwe woningen en hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

- kleinschalige wooninitiatieven faciliteren bij de kleinere kernen, die passen bij de schaal en aard van de kern en aansluiten bij de lokale behoefte, zoals onder andere voor jongeren en ouderen. Uitgangspunt is een uitgebalanceerd woningaanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- woningbouwopgaven inzetten als aanjager en/of economische drager voor het oplossen van ruimtelijke knelpunten;
- het Abersonterrein in Olst wordt omgevormd naar woningbouw, passend bij de uitgangspunten in de woonvisie;
- de voorkeur geven aan inbreiding boven uitbreiding in het landschap;
- onderzoeken of, analoog aan de voorziening KGo, ook voor de bebouwde kom een dergelijke voorziening ingesteld kan worden.

Vertaling naar het plan

Onderliggend initiatief sluit aan op de structuurvisie. Er wordt op basis van kwaliteit en inbreiding invulling gegeven aan een woningbouwopgave.

Woonvisie 2022-2025

Nederland beleeft een wooncrisis en die is niet aan de gemeente Olst-Wijhe voorbij gegaan. De prijzen zijn enorm gestegen, vraagprijzen worden vaak overboden en het aanbod van woningen is minimaal, zowel in de koop- als de huursector. De druk op de woningmarkt vraagt om een stevige aanpak, waarbij de gemeente volop in wil zetten op nieuwbouw. Er is echter meer nodig om de inwoners een prettige



woonomgeving te kunnen bieden. Thema's als de klimaat adaptieve woonomgeving, duurzame woningbouw, verduurzaming woningvoorraad en wonen met zorg vragen ook aandacht.

Daarnaast wil de gemeente op een adequate manier inspelen op de vraag vanuit de diverse doelgroepen binnen de samenleving. De verschillende ontwikkelingen, zowel op de woningmarkt als deze regionale ontwikkelingen, vragen om een duidelijke positionering van de gemeente. De gemeente Olst-Wijhe sluit met de Woonvisie 2022 – 2025 aan op de ambities zoals die verwoord zijn in de Regionale Woonagenda West Overijssel. Daar hoort ook de woningbouwopgave bij. Daarnaast participeert de gemeente bij de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle. Als gemeente wil Olst - Wijhe dat de woningbouwambitie (in samenhang met andere thema's zoals mobiliteit) in die Verstedelijkingsstrategie een goede plek krijgt.

De hoofddoelstelling van de Woonvisie luidt:

Ontwikkelen van een toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente waar we onze inwoners in staat stellen om goed te kunnen wonen.

Deze hoofddoelstelling sluit aan op de gekozen bestuurlijke focus, waarbij voor de komende 10 jaar een ambitie is uitgesproken om te groeien met 1000-1200 woningen. Daarbij wil de gemeente een aantrekkelijke woongemeente zijn die wordt gekenmerkt door groen, rust en sociale cohesie. En waar ruimte is voor innovatieve duurzame ontwikkelingen wat betreft wonen, de agrarische sector, economisch, recreatief en sociaal.

De belangrijkste pijlers voor de Woonvisie zijn:

A. Forse uitbreiding van het woningaanbod.

De gemeente zet in op extra woningbouw de komende jaren, vooral rond de kernen Olst en Wijhe.

B. Goede mix van doelgroepen en woningtypen.

Differentiatie in de wijken, buurten en kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Dit wil de gemeente bevorderen door gerichte nieuwbouw en vernieuwing om daarmee de sociale samenhang te vergroten.

C. Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief.

De gemeente wil woningen en de woonomgeving inrichten die past bij de uitdagingen van deze tijd.

D. Sociaal en inclusief.

Meedoen aan de samenleving, een samen redzame gemeenschap en aanvullende ondersteuning aan iedereen die dat nodig heeft staan centraal. Door aandacht voor leefbaarheid in de kernen en wijken en het bevorderen van ontmoeting in de directe woonomgeving kan inclusie worden versterkt.

Vertaling naar het plan

Voorliggend plan geeft invulling van de gemeentelijke ambitie om meer woningen in de kernen (in voorliggend geval in Wijhe) te realiseren. De wijze waarop dit gebeurt draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat. In de bestaande situatie is sprake van een versteende, onaantrekkelijke woonomgeving. Met voorliggend plan wordt de versteende omgeving getransformeerd naar een woonomgeving waar groen wordt toegevoegd en de sociale veiligheid ten gevolge van het plan toeneemt.



4.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit bevat het beleid van de gemeente Olst-Wijhe voor het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt in deze nota gezien als een beleving van de uiterlijke verschijningsvorm, de belevingswaarde. Daarbij is echter niet uitsluitend het beeld bepalend, maar ook de toekomstwaarde (duurzaamheid) en vooral ook de gebruikswaarde.

Het gaat bij ruimtelijke kwaliteit niet alleen over 'mooi', maar ook over 'goed'. De toekomstwaarde en de gebruikswaarde dienen telkens meegenomen te worden bij het ontwikkelen van plannen. Bij gebruikswaarde gaat het om zaken als doelmatigheid (gebruik en beheer) en functionele geschiktheid.

In de Nota ligt onderliggend plangebied binnen het deelgebied 'stedelijk gebied Extra'. De spelregels voor hoofdgebouwen (nieuwbouw) zijn, overeenkomstig 'stedelijk gebied Goed' als volgt:

- variatie in kleur en materialen zijn toegestaan, mits er geen schreeuwerige, knallende kleuren worden toegepast en materialen die op een bedrijfsterrein thuishoren, zoals damwandprofiel of mastieken daken;
- de vorm en indeling van gevels volgt de functie van de ruimte erachter, dus bijvoorbeeld bij winkels glazen puien en bij slaapkamers kleine(re) ramen;
- schuine daken worden afgedekt met pannen, riet, zink of sedum en dus geen singles of mastiek;
- dakkapellen zijn niet hoger dan 1.50 meter en niet breder dan ongeveer de helft van de gevelbreedte;
- bedrijfsgebouwen op bedrijfsterreinen krijgen in hoofdzaak neutrale, matte kleuren zoals grijs of antraciet. Levendige, kleurrijke onderdelen voor bijvoorbeeld de entreepartij zijn toegestaan. Aan de rand van bedrijfsterreinen kunnen bedrijfsgebouwen sprekender zijn.
- reclame is functioneel en niet overdreven. Per pand is een op het gevelvlak aangebrachte (verlichte) reclame toegestaan die zorgvuldig wordt aangepast bij het gevelontwerp. Tevens is een uithangbord, vlag of bord op de dakrand toegestaan van 0,8 meter hoog en 1 meter lang. Andere afmetingen zijn mogelijk, mits het geheel niet overdadig wordt. En de borden passen bij het ontwerp van de gevel.

In de historische kernen en de randen van kernen zijn alle hierboven gegeven spelregels voor goede welstand van toepassing. Hierbij komen de volgende spelregels:

- het ontwerp van het bouwwerk past bij de sfeer en de stijlkenmerken van de naastgelegen bouwwerken. Een sobere, functionele stijl vraagt om een sober, functioneel ontwerp. Een fraaie architectuur in de omgeving vraagt om een ontwerp van een architect. Bij een moderne stijl past een modern ontwerp. Bij stijlkenmerken uit de periode voor 1940 wordt aangesloten, dus bijvoorbeeld geen modern ontwerp tussen panden uit de jaren twintig van de vorige eeuw;
- dakranden (overstekken, windveren, boeiranden), detaillering (kozijn, gevelindeling en afwerking), materialen en het metselwerk krijgen extra aandacht;
- dakkapellen zijn niet breder dan ongeveer een derde van de gevelbreedte.

Conclusie

Onderliggend initiatief ligt aan de rand van het historische centrum, maar wordt omringd door verschillende bouwstijlen. In architectuur is aansluiting gevonden bij de bebouwing in de omgeving. Met name wat betreft de hoogte en de strakke vormgeving. De Nota Ruimtelijke kwaliteit is daarbij



onder andere gehanteerd. Het plan is getoetst door de gemeentelijke deskundige op het gebied van welstand en architectuur en heeft het plan akkoord bevonden.

4.6 Conclusie

Onderliggend plan is in lijn met rijks-, provinciaal – en gemeentelijk beleid. Op basis van inbreiding wordt een kwaliteitslag gemaakt waarbij invulling wordt gegeven aan een woningbouwopgave.



5. Milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

In de toelichting van ruimtelijke plannen dient aangegeven te worden of ervan uit ruimtelijke en/of milieuaspecten belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. In dit hoofdstuk heeft een toets op een aantal relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten plaatsgevonden.

5.2 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van voorliggend plan heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit (in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem). Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht.

Als uitgangspunt voor de onderzoeksstrategie is de werkwijze conform de NEN 5725 (vooronderzoek), de NEN 5740 (uitvoering verkennend onderzoek) en de NEN 5707 (uitvoering verkennend asbestonderzoek) gehanteerd.

Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatie-inspectie) blijkt dat de locatie als heterogeen verdacht beschouwd dient te worden ten aanzien van zware metalen, PAK en asbest in (boven)grond.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is in de ondergrond ter plaatse van boring 1 een sterk baksteen houdende grondlaag aangetroffen. Voor het overige zijn er (geur, kleur en samenstelling) geen bijzonderheden aangetroffen.
- Er zijn visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen waargenomen.
- In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, zink, kwik, lood en PAK aangetroffen. De nader onderzoek waarden worden niet benaderd.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.
- In de bovengrond is in de fijne fractie (< 20 mm) geen verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen.



De tevoren gestelde hypothese heterogeen ‘verdachte’ locatie dient formeel gezien te worden geaccepteerd. De verhogingen in de grond zijn echter zeer gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusies

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van appartementen.

5.3 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Wijhe waar een 30-km regime geldt. Voor dergelijke gebieden hoeft geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd te worden, tenzij aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Gezien het karakter van de Kippenmarkt (doodlopende straat) is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet te verwachten. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het spoor. Langs het spoor Zwolle – Olst ligt als gevolg van de Wet milieubeheer aan weerszijden een wettelijke zonebreedte van 200 tot 600 meter. Deze breedte is afhankelijk van de vastgestelde GPP-waarden op de referentiepunten langs het spoor (artikel 1.4a, eerste lid Besluit geluidhinder). Op basis van de GPP-waarden (ref. punt 8472 -> 59,1 dB Lden) is geconstateerd dat ter plaatse van de ontwikkelingslocatie de zone 200 meter bedraagt. In het kader van onderliggend plan heeft daarom akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar spoorweglawaai. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 3.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelastingen afkomstig van het spoorweglawaai op de nieuw te bouwen appartementen voor de toekomstige situatie. De grenswaarden voor nieuwe situaties zijn vastgelegd in het Besluit geluidhinder. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet mag worden overschreden (artikel 4.9, eerste lid). De maximaal toelaatbare waarde (ontheftingswaarde) bedraagt 68 dB (artikel 4.10).



Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB Lden uit het Besluit geluidhinder niet wordt overschreden. Er zijn vanuit akoestisch oogpunt, met betrekking tot railverkeer, geen belemmering geconstateerd om de appartementen te realiseren.

Conclusies

Het plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

5.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet Milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft de realisatie van 5 woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.5 Externe veiligheid

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

Het PR is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het besluit is een norm opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze norm is een grenswaarde



voor kwetsbare objecten en moet daarom door het bevoegde gezag in acht worden genomen (mag niet van worden afgeweken).

Het plaatsgebonden risico wordt beheerst door de inherente veiligheid (veiligheidsmaatregelen die aan risicobronnen zijn opgelegd zonder tussenkomst van externe veiligheid) waarmee risicobronnen zijn omgeven. De kans op een ongeval is daardoor zowel volgens de risicoanalyseberekeningen als blijkens de statistiek buitengewoon klein. Het plaatsgebonden risico is daarom een norm waaraan moet worden voldaan. De mogelijkheid van een ramp is een beleidsrelevante afweging voor de inrichting van de ruimte. Omdat de kans op een ongeval buitengewoon klein is, is de zeer kleine kans op een ramp daarmee per definitie een gegeven. Het groepsrisico is om die reden een oriëntatiewaarde, ten aanzien waarvan een afweging moet worden gemaakt. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico heeft in beginsel geen wettelijk basis en het wettelijk gezag kan alleen op grond hiervan niet haar oordeel baseren. In de praktijk heeft de oriëntatiewaarde wel juridische relevantie en fungeert als markeringspunt, niet als wettelijke waarde met rechtsgevolgen (het al dan niet doorgaan van een plan).

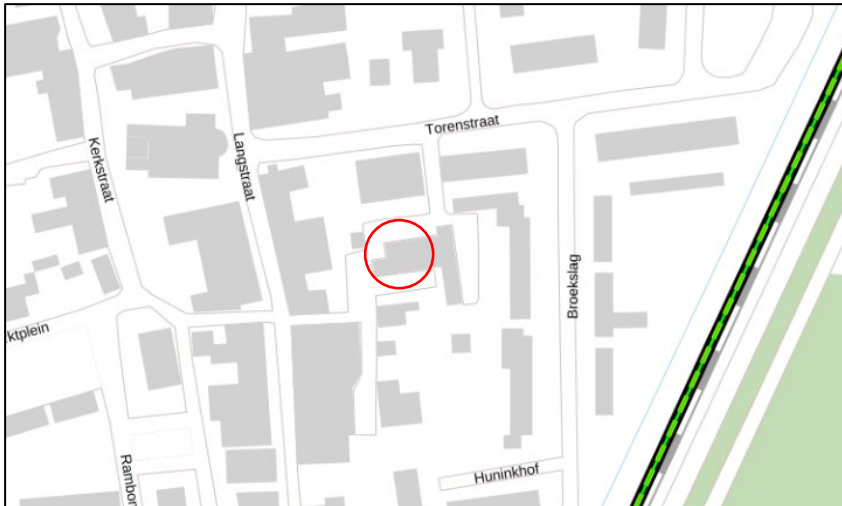
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen.

Analyse

Om te bepalen of er externe risico's zijn in de omgeving van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van deze risicokaart gegeven. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied een basisnetspoortraject bevindt zonder PAG-indicatie (Zwolle – Deventer). Het aantal transporten van brandbare vloeistoffen is kleiner dan 3500 per jaar. Er hoeft in dat geval geen rekening gehouden te worden met het zogeheten plasbrandaandachtsgebied, de zone van 30 meter aan weerszijden van het spoor waarbinnen eisen gesteld kunnen worden aan de constructie van nieuwe bouwwerken.

Omdat het plangebied binnen 200 meter van het spoor ligt, dient in het kader van het groepsrisico overleg plaats te vinden met de Veiligheidsregio. Het bevoegd gezag (de gemeente) moet dit initiëren.

Tevens dient er rekening mee te worden gehouden dat het plangebied in een overstromingsrisicogebied ligt. De omvang van de ontwikkeling is klein (5 appartementen) en de ontsluiting van het gebied (via diverse wegen) is goed. De zelfredzaamheid van personen bij een minimale kans op overstroming is daarmee voldoende geborgd.



Uitsnede risicokaart.

Daarnaast ligt het plangebied in een overstromingsrisicogebied. Zie voor een verdere behandeling van dit aspect paragraaf 5.8, Water.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid heeft op voorhand geen beperkende invloed op onderliggend plan. Omdat het plangebied binnen 200 meter van het spoor ligt, dient het bevoegd gezag (de gemeente) in het kader van het groepsrisico overleg te hebben met de Veiligheidsregio.

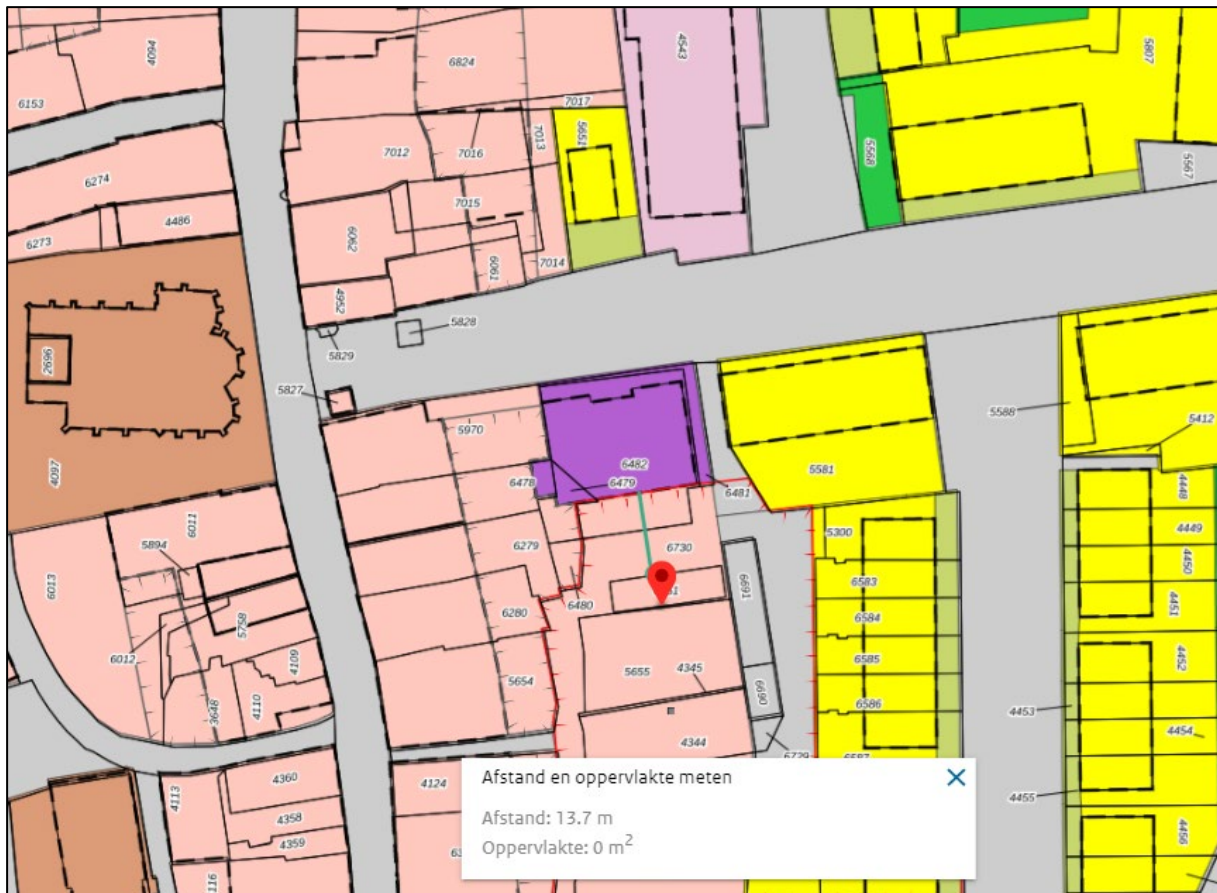
5.6 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.*

Analyse

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bestemmingen. Op onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan is dit weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied, gelet op de verschillende functies in de omgeving van het plangebied, aangemerkt kan worden als een 'gemengd gebied'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met inzicht in verschillende bestemmingen rondom plangebied.

Ten noorden van het plangebied ligt de enkelbestemming 'bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn op de begane grondlaag van de gebouwen bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijven toegestaan, zoals die zijn opgenomen als bijlage van de regels van het bestemmingsplan 'Wijhe'. Bedrijven in de categorie 2 hebben in gemengd gebied (waar hier sprake van is) een maximale richtafstand van 10 meter. Aangezien voorliggend plan meer dan 10 meter van de bedrijfsbestemming ligt (zie voorgaande afbeelding), is er geen sprake van overschrijding van de richtafstanden.

Ten oosten liggen woningen. Wonen is geen milieugevoelige functie en is derhalve niet relevant.

Rondom het plangebied ligt de bestemming Centrum. Binnen deze bestemming zijn diverse functies mogelijk:

- detailhandel en daaraan gerelateerde horeca;
- kantoren;
- dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen en daaraan gerelateerde horeca;
- wonen in bestaande woningen;
- ter plaatse van de aanduiding horeca, voor horecabedrijven als genoemd in de categorieën I en II van de lijst van horecabedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding nevenactiviteit, een atelier;



De grootste richtafstand die binnen deze bestemming geldt is 30 meter. Aangezien het een gemengd gebied betreft kan de conour teruggebracht worden naar 10 meter. Binnen 10 meter liggen geen functies die van invloed zijn op de woning of andersom.

Ten (noord)westen bevinden zich op respectievelijk 70 (kerk) en 80 meter een maatschappelijke bestemming. De richtafstanden van deze kerk worden niet overschreden.

Conclusie

Omliggende functies vormen geen belemmering van de appartementen. Andersom geldt dat bestaande bestemmingen niet worden belemmerd door de realisatie van de appartementen.

5.7 Ecologie

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

In het kader van onderliggend plan heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. De rapportage is als bijlage 5 opgenomen. Het rapport beschrijft de resultaten van een zogenaamde quickscan van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. Op basis daarvan zijn uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkelingen en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. In het rapport is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten en conclusies van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

- Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten mogen nooit vernield worden. Verstoring is alleen toegestaan wanneer deze geen invloed heeft op de overleving van ouders en jongen. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor;
- Effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen;
- Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.



Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom, tussenliggende bebouwing en dijken, de huidige uitstraling van het plangebied, het ontbreken van verbinding en de aard van de voorgenomen activiteiten worden geen negatieve effecten (zoals licht of geluid) verwacht op de ecologische doelstellingen en kernkwaliteiten van het NNN. Het plangebied is niet gelegen in de Zone Ondernemen met Natuur en Water, hierdoor is geen landschapsinrichtingsplan vereist voor de voorgenomen activiteiten.

Naast voorgaande mag het plan niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden ten gevolge van de realisatiefase en de gebruiksfase van het project. Iedere toename van stikstof op gevoelige habitattypen is vergunningplichtig. Het is noodzakelijk om een stikstofberekening met de online-rekentool AERIUS Calculator uit te voeren om te beoordelen of er sprake is van een toename. Deze rekentool geeft weer of de maximale stikstofdepositie overschreden wordt en dus een vergunning noodzakelijk is.

Ten behoeve van dit plan is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen als bijlage 6 van deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het plan geen toename van stikstofdepositie op natuurgebieden heeft in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Uitgangspunt is het gebruik van elektrische werktuigen bij de uitvoering van de werkzaamheden. Uit onderzoek blijkt dat indien niet alleen elektrische voertuigen worden gebruikt, een beperkte toename van stikstofdepositie ontstaat van 0,02 mol/hectare (zie bijlage 6a).

In navolging van de berekening heeft daarom een ecologische Voortoets plaatsgevonden om te bepalen of een eventuele toename van stikstofdepositie tot negatieve effecten op natuurgebieden leidt. Het onderzoek is als bijlage 6a. Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot significante gevolgen voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied Rijntakken of voor andere omliggende Natura 2000-gebieden i.r.t. het aspect stikstofdepositie.

Conclusie

Ecologie vormt geen beperking voor onderliggend plan. Er dient rekening gehouden te worden met de aanbevelingen uit het ecologische onderzoeksrapport.

5.8 Water

Beleidskader

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw

De commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen



aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij ‘vasthouden, bergen, afvoeren’ wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij ‘schoonhouden, scheiden en zuiveren’ gaat het om een voorkeurvulgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma’s, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 1 mei 2017 vastgesteld. De ‘Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur’ heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in ‘Water Raakt!’. Daarnaast is de Keur een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde documenten zijn te raadplegen op de site www.wdodelta.nl.



Analyse

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van het plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Dat heeft geleid tot de volgende analyse en conclusies (zie ook bijlagen 5a en 5b). Op basis van deze digitale toets kan de korte procedure worden gevolgd. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven.

Standaard waterparagraaf korte procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Kippenmarkt Wijhe.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde documenten zijn te raadplegen op de site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende



percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In onderliggend plan wordt een deel van het hemelwater opgevangen in de bodem, de rest wordt afgevoerd via het bestaande stelsel.

Het gebruik van uitlogende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt. Dat geldt ook in voorliggend plan.

Overstroombaar gebied en risicoparaagraaf

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparaagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

In de overstromingsrisicoparaagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

De omvang van de ontwikkeling is klein (5 appartementen) en de ontsluiting van het gebied (via diverse wegen) is goed. De zelfredzaamheid van personen bij een minimale kans op overstroming is daarmee voldoende geborgd. Verder geldt dat de gemeente Olst-Wijhe beschikt over een rampenplan. Onderdeel daarvan is 'Hoe te handelen bij een overstroming'. Er wordt ook voorlichting gegeven zodat de bewustwording over de gevaren bij burgers groeit. Dan weten mensen wat ze kunnen doen in geval van nood. Alle inwoners zijn/worden daarover geïnformeerd.

Conclusie

Het aspect water heeft geen beperkende invloed op onderliggend initiatief. Er wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van de gemeente zonder dat dit leidt tot overbelasting van het stelsel. In geval van overstroming van een (deel) van het plangebied is de zelfredzaamheid gegarandeerd.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Beleidskader

In de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.



Analyse

Voorliggend plangebied kent de bestemming 'Waarde - archeologie -1'. De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

In de regels van het bestemmingsplan 'Wijhe' is opgenomen dat de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk op de voor archeologie bestemde gronden, een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Dit is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk binnen de bebouwde kom met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
3. een bouwwerk buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
4. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

In het kader van voorliggend plan heeft een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

Op basis van het onderzoek is een archeologische gespecificeerde verwachting opgesteld. Daaruit blijkt dat er mogelijk twee onderzoeksniveaus aanwezig zijn. Het oudste niveau betreft de natuurlijke dekzandrug met sporen uit de prehistorie en/of middeleeuwen. In het jongste onderzoek niveau zijn hoogstwaarschijnlijk sporen uit de Nieuwe tijd aanwezig, die gerelateerd zouden kunnen worden aan de panden aan de Langstraat. De vindplaatsen zullen verspreid liggen over het plangebied. De perceelindeling vanaf 1832 van het plangebied blijft grotendeels ongewijzigd. De kans op sporen uit de Nieuwe tijd is hier het hoogst.

Het advies is om een verkennend en tegelijkertijd waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren (IVO-P), om zo de archeologische verwachting uit dit bureauonderzoek te kunnen toetsen.

Conclusie

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek dient een proefsleuf gegraven te worden. Deze proefsleuf wordt pas gegraven indien de bebouwing gesloopt is. Dat is nog niet het geval. Sloop vindt pas plaats indien het wijzigingsplan onherroepelijk is. Voorafgaand aan het graven van een proefsleuf dient een gecertificeerde archeologische partij (een bedrijf of de gemeente) een programma van eisen (PVE) op te stellen. Dit PVE dient ter goedkeuring aan de gemeente Olst-Wijhe te worden voorgelegd. Op basis daarvan kan de ontwikkelaar dezelfde of een andere partij vragen het proefsleufonderzoek uit te voeren. Na afloop van het onderzoek kan dan worden bepaald of vervolgonderzoek (opgraving) nodig is of dat het terrein kan worden vrijgegeven.

Cultuurhistorie

Beleidskader



In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

In het plangebied maakt onderdeel uit van een waardevol dorpsgezicht. In het bestemmingsplan 'Wijhe' is daarover het volgende opgenomen in de regels:

De voor 'Waarde - Waardevol dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. behoud en bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het waardevol dorpsgezicht, die op de bij deze regels behorende bijlage 1 'Gezamenlijke waarden historisch hart van Wijhe' zijn aangeduid, welke waarden bestaan uit:
 1. het patroon van straten, wegen, het profiel en de groenvoorziening van de openbare ruimte, waaronder:
 - de steegjes;
 - de zichtlijnen;
 - het waardevol groen;
 - de waardevolle bomen;
 - de waardevolle boomstructuur;
 2. de kleinschaligheid en de (variatie in) afmetingen, bouwmassa's en vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte, gevelindeling, bekappingen) van:
 - het gemeentelijk monument;
 - het rijksmonument;
 - de gevels met basiskwaliteit;
 - de gevels met tamelijk hoge kwaliteit;
 - de gevels met zeer hoge kwaliteit;
 3. de aard van de toegepaste materialen;
- b. behoud en bescherming van de gemeentelijke en rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';
- c. behoud en bescherming van de waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.

Bij de planuitwerking dient afstemming plaats te vinden met welstand over de architectonische vormgeving en stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Deze afstemming heeft plaatsgevonden in de vorm van toetsing door een ter zake deskundige ambtenaar. Het ontwerp is akkoord bevonden.

5.10 Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de molenbiotoop van de Wijhese molen aan de Langstraat. In het bestemmingsplan Wijhe zijn regels opgenomen ter bescherming van de windvang van deze molen. Het gaat om de volgende regels:

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

afstand van de molen	maximale bouwhoogte
----------------------	---------------------



a. binnen 100 m:	de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, gerekend vanaf het maaiveld ter plaatse van de molen, zijnde 5,6 m +NAP;
b. vanaf 100 m:	de hoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Het plangebied bevindt zich op 140 meter van de molen. Dat betekent dat de maximale bouwhoogte binnen het plangebied 5,60 plus 1/30 van 140 meter (= 4,66 meter) = 10,26 meter mag bedragen. In het bestemmingsplan is geborgd dat niet hoger dan deze hoogte mag worden gebouwd. Het bouwplan voorziet dan ook niet in een gebouw dat hoger dan 10,26 meter wordt gebouwd.

Conclusie

Onderliggend plan heeft geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in het plangebied. Deze waarden zijn aanwezig, maar het plan is hier op afgestemd.

5.11 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd. Het Parapluplan Parkeren (2018) biedt daarvoor de kaders. Deze kaders zijn gebaseerd op de Beleidsregel Parkeren Olst-Wijhe, die op haar beurt is afgeleid van de CROW normeringen. In de beleidsregel is per woningbouwtype gecombineerd met de doelgroep en de ligging van de woning een normering van toepassing. Deze wordt door de gemeente gehanteerd voor onderliggend plan.

Analyse

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit bouwen in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, wanneer op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien voldaan wordt aan de parkeernormen en overige eisen (zoals maatvoering) zoals die zijn opgenomen in de 'Beleidsregels parkeren Olst-Wijhe'.

Het plan voorziet in 5 appartementen in de categorie 'midden dure huur'. Het plangebied ligt in het centrum van Wijhe, in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. De appartementen hebben een oppervlakte van minder dan 100 m². De parkeernorm bedraagt per appartement 1,6 parkeerplaats inclusief bezoekersparkeren. Dat komt neer op in totaal 8 parkeerplaatsen.

In voorliggend plan worden tien parkeerplaatsen gerealiseerd. Vijf in de vorm van bergingen op eigen terrein, vijf in de vorm van parkeerplaatsen in de open lucht. Hiermee wordt voldaan aan de norm.

Conclusie

Er is voor 5 appartementen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in het openbaar gebied om aan de parkeernorm te voldoen. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor onderliggend plan.

5.12 M.e.r-beoordeling

Beleidskader



Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Als bijlage 7 van deze toelichting is een aanmeldnotitie MER opgenomen. In artikel 7.16 Wm is beschreven waar een aanmeldingsnotitie aan moet voldoen. In de aanmeldnotitie worden de voorgenomen activiteiten en de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven. Deze gevolgen zijn niet negatief, wat voor het college van B&W rede is geweest om geen milieueffectrapportage op te stellen voor onderliggend plan.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna 'een aangewezen bouwplan'), in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

Met de ontwikkelaar van onderliggend plan is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden en de economische uitvoerbaarheid van het project verzekerd is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De plannen zijn door de initiatiefnemer in de vorm van individuele gesprekken besproken met omwonenden. De afstemming met omwonenden heeft geresulteerd in een gewijzigde vormgeving van het gebouw. Tevens zijn afspraken gemaakt met bewoners van de Langstraat die tegenover de nieuwe appartementen wonen. Het betreft afspraken ten aanzien van de aanplant van afschermende beplanting om zicht in de tuinen te beperken. Ook komt het uitvoeren van een bezonningsstudie voort uit de wens van omwonenden.

Daarnaast heeft op ambtelijk niveau vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente en heeft welstand haar oordeel over de plannen gegeven.

Het wijzigingsplan ligt voor de duur van zes weken ter inzage. Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen tegen het plan in te dienen.



7. Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.



Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingregels en overige regels.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In artikel 14 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 15 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer.

7.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld.

Artikel 3. 'Wonen - Woongebouw'

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woongebouwen. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte. Daarnaast mogen bijgebouwen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Artikel 4. 'Waarde - Archeologie 1'

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.



Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² met graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter of heiwerkzaamheden moet een rapport worden overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 5. 'Waarde - Waardevol dorpsgezicht'

De voor 'Waarde - Waardevol dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het waardevol dorpsgezicht.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de andere hier voorkomende bestemmingen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat de op de betreffende gronden aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden niet onevenredig worden verstoord.



Bijlagen

Bijlage 1. Impressies bouwplan



Bijlage 2. Bezonningsstudie



Bijlage 3. Bodemonderzoek



Bijlage 4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 5. Ecologisch onderzoek



Bijlage 6. AERIUS berekening – versie 1



Bijlage 6a. Aerius-berekening versie 2



Bijlage 6b. Voortoets ecologie



Bijlage 7a. Samenvatting watertoets



Bijlage 7b. Watertoets



Bijlage 8. Archeologisch onderzoek



Bijlage 9. Mer-aanmeldnotitie