

Motivering wijzigingsbesluit Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe

Status: Vastgesteld

Mei 2026

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Wengelerhoek - Fase 1, Wijhe
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.1773.TAMH22b-0301



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
3.1	DE VOORGENOMEN ONTWIKKELING	9
3.2	VOORBEREIDING EN VERKENNING.....	15
HOOFDSTUK 4	BELEID EN REGELGEVING	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	18
4.3	REGIONAAL BELEID	30
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	33
HOOFDSTUK 5	ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	38
5.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	38
5.2	BODEMKWALITEIT	41
5.3	LUCHTKWALITEIT	43
5.4	GEUR	44
5.5	TRILLINGSHINDER	46
5.6	GEZONDHEID	46
5.7	DUURZAAMHEID	47
5.8	NATUUR	48
5.9	ARCHEOLOGIE, ERFGOED EN CULTUURHISTORIE.....	52
5.10	M.E.R.- BEOORDELING	54
5.11	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	55
5.12	VERKEERSGENERATIE, -AFWIKKELING & PARKEREN.....	57
5.13	KLIMAATADAPTATIE	59
5.14	WEGING VAN HET WATERBELANG	60
5.15	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	64
HOOFDSTUK 6	MANIER VAN REGELEN	66
6.1	INLEIDING.....	66
6.2	OPZET VAN DE REGELS.....	66
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	68
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID.....	71
7.1	RUIMTELIJKE UITVOERBAARHEID	71
7.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	71
7.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	72
BIJLAGEN	73
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN	73
BIJLAGE 2	INRICHTINGSPLAN	73
BIJLAGE 3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING DE OMLOOP 3	73
BIJLAGE 4	ONDERZOEK WEGVERKEER- EN SPOORWEGLAWAAI	73
BIJLAGE 5	VERKENNEND (WATER)BODEMONDERZOEK WENGELERHOEK TE WIJHE.....	73
BIJLAGE 6	VERKENNEND BODEMONDERZOEK OMLOOP 3 IN WIJHE.....	73
BIJLAGE 7	QUICKSCAN TRILLINGSHINDER.....	73
BIJLAGE 8	STIKSTOFBEREKENING	73
BIJLAGE 9	EFFECTENBEOORDELING	73
BIJLAGE 10	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	73

BIJLAGE 11	NADER ONDERZOEK STEENUIL	73
BIJLAGE 12	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK	73
BIJLAGE 13	BEOORDELING BEVOEGD GEZAG ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK	73
BIJLAGE 14	M.E.R.-BEOORDELING	73
BIJLAGE 15	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID.....	73
BIJLAGE 16	VERKEERSONDERZOEK.....	74
BIJLAGE 17	WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN.....	74
BIJLAGE 18	PARTICIPATIEVERSLAG.....	74



HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van agrarische cultuurgrond ten zuiden van de kern Wijhe naar woongebied. De locatie is in de gemeentelijke Omgevingsvisie reeds bestemd als toekomstige woningbouwlocatie. De ontwikkeling vormt een concrete bijdrage aan het voorzien in de kwantitatieve woningbouwbehoefte.

De in dit TAM-omgevingsplan opgenomen ontwikkeling ziet toe op fase 1 van de woningbouwlocatie Wengelerhoek. De daaropvolgende fasen, fase 2 en 3, zullen op een later moment worden uitgewerkt en gerealiseerd.

Daarnaast ziet voorliggend TAM-omgevingsplan toe op het permanent toestaan van de ter plaatse aanwezige tijdelijk vergunde 50 flexwoningen. Aangezien de flexwoningen permanent worden toegestaan, vervalt het tijdelijke karakter. In de verdere motivering worden deze woningen dan ook benoemd als sociale woningen. Bovendien wordt het erf in de noordoost hoek van het plangebied aan de Omloop 3 herontwikkeld. De bestaande woning blijft behouden, en er wordt één extra woning op het erf toegevoegd.

Naast de 50 sociale woningen en bestaande vrijstaande woning aan de Omloop 3 worden er 136 nieuwe woningen gerealiseerd. In het programma wordt de bestaande woning aan de Omloop 3 buiten beschouwing gelaten. Concreet bestaat het programma van de nieuw te bouwen woningen uit:

- Sociaal 32,3%
 - 50 sociale woningen (reeds gebouwd);
 - 10 rijwoningen;
- Betaalbaar 44,1%
 - 77 rijwoningen;
 - 5 rijwoningen levensloopbestendig;
- Duur 23,7%
 - 24 twee-onder-een-kap;
 - 8 vrijstaande woningen;
 - 12 vrije kavels.

Doelgroepen betreffen met name jongeren en ouderen, doorgroei woningen voor gezinnen en ruimte voor een ((Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap) ((C)PO).

Rondom het woongebied wordt een spuitvrije zone opgenomen en tevens wordt er in het kader van de verkeersveiligheid een verkeerskundige voorziening en calamiteiten ontsluitingsroute gerealiseerd. Deze onderdelen zijn meegenomen in het plangebied. Dit betreffen echter ondergeschikte onderdelen van de ontwikkeling. Voor deze onderdelen geldt dat deze slechts getoetst worden daar waar noodzakelijk aan het geldende beleid en leefomgevingsaspecten.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het zuiden van de kern Wijhe. In afbeelding 1.1 is het plangebied in Wijhe en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven door middel van de rode ster en de rode belijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Wijhe en de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

1.3 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Olst-Wijhe. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden vanaf 1 januari 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de volgende documenten:

- Bestemmingsplan "bestemmingsplan Wijhe" (vastgesteld 16 februari 2009);
- Bestemmingsplan "bestemmingsplan archeologie" (vastgesteld 28 maart 2014);
- Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" (vastgesteld 10 september 2018);
- Bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe" (vastgesteld 12 april 2021).

Voor het overgrote deel van het plangebied is het "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe" van belang voor de duiding van het planologisch regime. Het omgevingsplan bevat in de geldende situatie uitsluitend de regels van de bruidsschat. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het voorgenoemde bestemmingsplan. Hierbij is het plangebied in beide afbeeldingen met rood omlijnd. Omdat dit bestemmingsplan is opgenomen in het tijdelijke gedeelte van het omgevingsplan wordt er nog gesproken over 'bestemmingen' in plaats van 'functies'.

Op basis van het "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe" zijn de gronden in het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Verkeer' en 'Water', evenals de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Leiding - Gas - 1'.

Daarnaast is op basis van dit bestemmingsplan het perceel aan de Omloop 3 voorzien van de enkelbestemming 'Wonen' met bouwvlak, functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Op dit perceel gelden eveneens de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2'.



Afbeelding 1.2 Verbeelding behorende bij bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het overige gedeelte van het plangebied betreft de te realiseren verkeerskundige voorziening in het kader van een verkeersveilige ontsluiting van het woongebied. Deze gronden zijn op basis van het "bestemmingsplan Wijhe" voorzien van de enkelbestemming 'Verkeer', 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Groen'. Op basis van het "bestemmingsplan archeologie" zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Gezien het een ondergeschikt onderdeel van de ontwikkeling is, wordt het niet nodig geacht hiervoor een uitsnede van de verbeelding op te nemen.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het plangebied heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe" de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Water', evenals de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Leiding - Gas - 1'. Het realiseren van woningen met bijbehorende voorzieningen is in strijd met de voornoemde bestemmingen omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken. Daarnaast ontbreken de bouw- en gebruiksregels voor de te realiseren verkeerskundige voorziening en calamiteit ontsluiting aan de oostzijde van het plangebied. Tot slot is het niet in overeenstemming met de enkelbestemming 'Wonen' om meerdere woningen toe te voegen. Hiervoor ontbreken binnen deze bestemming de bouw- en gebruiksregels. Het voornemen is daarmee strijdig met het geldende omgevingsplan. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch planologische kader.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-

omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 gaat in op de toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op beleid en regelgeving. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 komt de juridische planverantwoording aan bod. Ten slotte wordt er in hoofdstuk 7 ingegaan op zowel de ruimtelijke, economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Wijhe. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers in de omgeving zijn de spoorlijn Deventer-Zwolle, de N337 en de IJssel.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Omloop, de spoorlijn en agrarische cultuurgronden. De Omloop vormt de noordgrens, de spoorlijn de oostgrens en landbouwgronden de overige grenzen. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat hoofdzakelijk uit agrarische cultuurgronden in een open landschap. Ten noorden van de Omloop liggen sportvelden, het zwembad van Wijhe en woonwijk Noorder Koeslag.

Het plangebied zelf bestaat hoofdzakelijk uit agrarische cultuurgronden met enkele bestaande groenstructuren. Binnen het plangebied zijn 50 flexwoningen met bijbehorende voorzieningen aanwezig en tijdelijk vergund. Aan de Omloop 3 bevindt zich een woonerf met vrijstaande woning, bijgebouw en kapschuur.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 De voorgenumen ontwikkeling

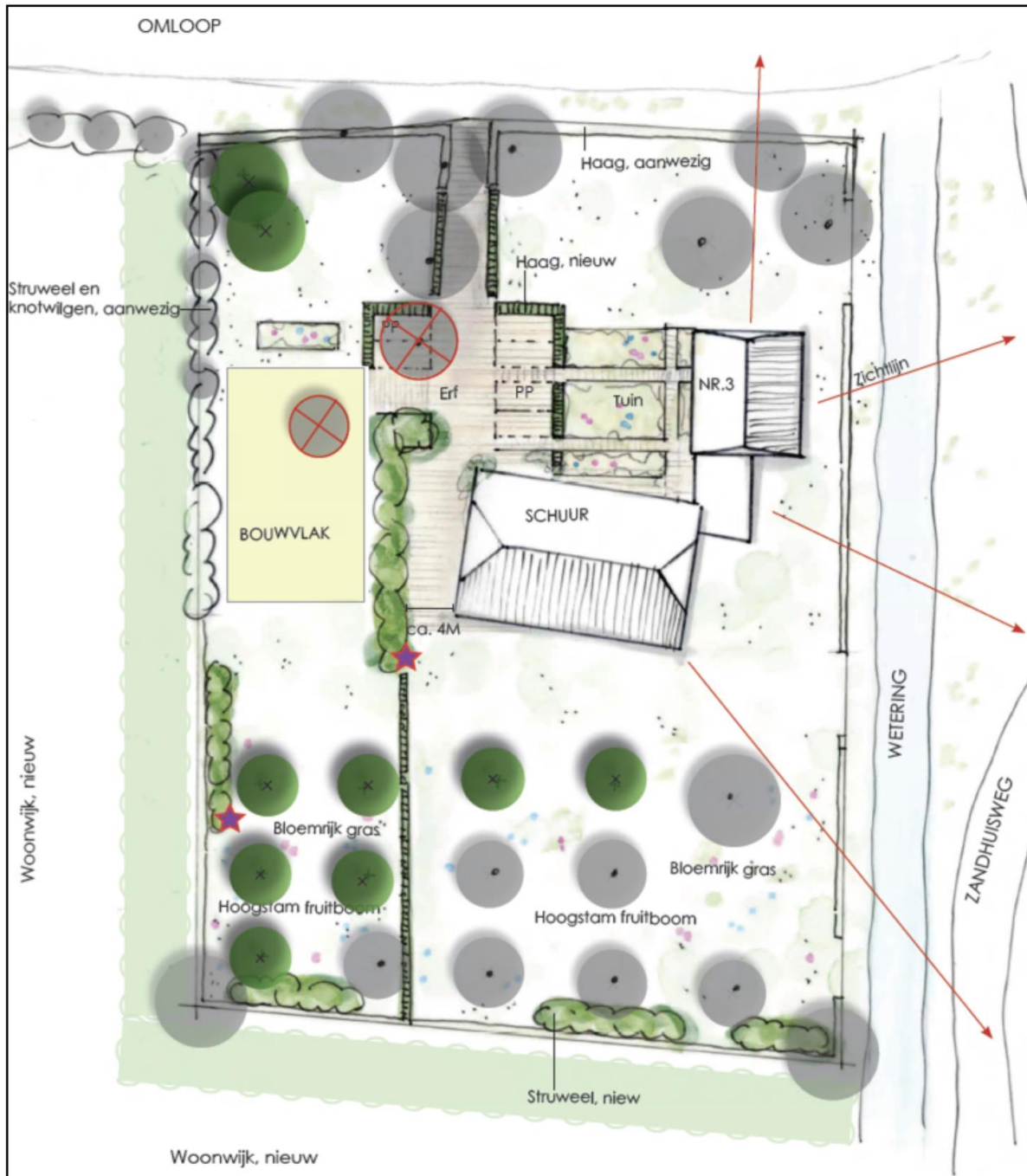
Om aan de woningbehoefte in de kern Wijhe te kunnen blijven voorzien, is het voornemen om de kern aan de zuidzijde uit te breiden ten behoeve van woningbouw. Daarnaast is het de wens om de 50 reeds vergunde en gerealiseerde flexwoningen permanent toe te staan. Aangezien de flexwoningen permanent worden toegestaan, vervalt het tijdelijke karakter. In de verdere motivering worden deze woningen dan ook aangeduid als sociale woningen.

In afbeelding 3.1 is de huidige situatie van de sociale woningen weergegeven.



Afbeelding 3.1 Situatietekening sociale woningen (Bron: gemeente Olst-Wijhe)

Daarnaast wordt het erf in de noordoosthoek van het plangebied ter hoogte van Omloop 3 herontwikkeld. De bestaande woning blijft behouden, en er wordt één vrijstaande woning toegevoegd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast (bijlage 3 van deze motivering). De landschappelijke inpassing voor deze herontwikkeling is weergegeven in afbeelding 3.2. De bestaande woning en de nieuwe woning worden middels een bestaand inrit ontsloten op de Omloop.



Afbeelding 3.2 Landschappelijke inpassing (Bron: SON buro voor tuin- & landschapsonwerpen)

Naast de 50 sociale woningen en bestaande vrijstaande woning aan de Omloop 3 worden er 136 nieuwe woningen gerealiseerd. In het programma wordt de bestaande woning aan de Omloop 3 buiten beschouwing gelaten. Concreet bestaat het programma van de nieuw te bouwen woningen uit:

- Sociaal 32,3%
 - 50 sociale woningen (reeds gebouwd);
 - 10 rijwoningen;
- Betaalbaar 44,1%
 - 77 rijwoningen;
 - 5 rijwoningen levensloopbestendig;
- Duur 23,7%
 - 24 twee-onder-een-kap;

- 8 vrijstaande woningen;
- 12 vrije kavels.

Doelgroepen betreffen met name jongeren en ouderen, doorgroei woningen voor gezinnen en ruimte voor een ((Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap) ((C)PO).

Daarnaast wordt er een maatschappelijke voorziening gerealiseerd in het midden van het woongebied. Het dient een voorziening te worden ter bevordering van de sociale cohesie, de nader invulling is nog te bepalen. Het plan wordt in verschillende woonblokken gerealiseerd. De woningen zijn afgestemd op de bebouwing en functionele structuur van de bestaande omgeving. De woningen worden via twee wegen ontsloten op de Omloop. Waarvan één ontsluiting op een aan te leggen verkeerskundige voorziening. Daarnaast wordt er een calamiteitenontsluiting gerealiseerd die is ontsloten op de Zandhuisweg. Dit betreft een pad voor fiets- en voetgangers, maar bij een calamiteit binnen het plangebied kan dit pad worden gebruikt door hulpdiensten.

Voor een deel van de nieuwe woningen geldt dat er op eigen erf één of twee parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De rest van de parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte opgelost. Er worden 149 parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte.

Binnen het gehele plangebied zijn diverse zones aangewezen voor waterberging en groenvoorzieningen. In afbeelding 3.3 is het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Afbeelding 3.3 Stedenbouwkundig plan (Bron: SVP architectuur en stedenbouw)

In de onderstaande paragrafen worden de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan, het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan toegelicht. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn samengevoegd in één document, opgenomen als bijlage 1 bij deze motivering. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 2. De landschappelijke inpassing van de noordoosthoek van het plangebied, ter hoogte van Omloop 3, is afzonderlijk weergegeven in bijlage 3. Deze hoek van het plangebied maakt geen onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan.

3.1.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan zoals weergegeven in afbeelding 3.3 is gebaseerd op vier kernprincipes:

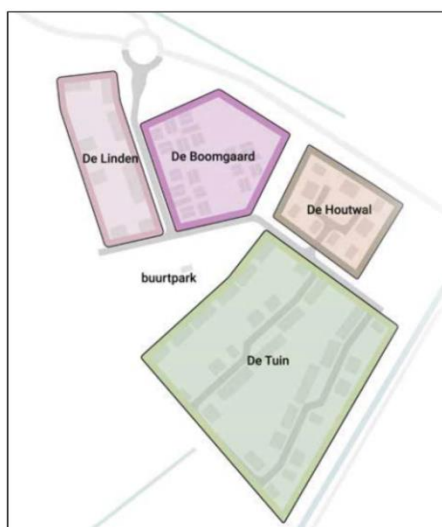
1. **Landschap en bodem als basis** – de verkaveling sluit aan bij het karakteristieke landschap van de Sallandse oeverwallen, met behoud en versterking van groenstructuren zoals houtwallen en boomgaarden.
2. **Woonvelden met karakter** – de wijk bestaat uit flexibel indeelbare woonvelden met elk een eigen identiteit, waarbij samenhang en ontmoeting centraal staan.
3. **Ruimte voor buurtgevoel en ontmoeten** – met centrale buurtplekken, speelaanleidingen en wandelroutes wordt het sociale contact in de buurt gestimuleerd.
4. **Klimaatbewust bouwen** – het plan zet sterk in op duurzaamheid met maatregelen als waterberging via wadi's, hergebruik van hemelwater, natuurinclusief bouwen, groene erfafscheidingen en een sterke beperking van verhard oppervlak.

Verkeer wordt zoveel mogelijk omgeleid via hoofdontsluitingen en autoluwe woonstraten, met prioriteit voor fiets- en wandelroutes. De inrichting is afgestemd op langzaam verkeer, met veel aandacht voor kwaliteit van de buitenruimte. Het stedenbouwkundig plan vormt daarmee een toekomstgerichte en integrale benadering van wonen, landschap en klimaatadaptatie.

3.1.2 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor Wengelerhoek fase 1 in Wijhe richt zich op het creëren van een nieuw woongebied dat aansluit bij het dorps karakter van Wijhe en het omliggende landschap. Binnen de wijk zijn drie nieuwe woonvelden gesitueerd (zie afbeelding 3.4), elk met een eigen identiteit en karakteristieke beeldkwaliteit, geïnspireerd op Sallandse dorpsarchitectuur met variatie in bouwvolumes, kapvormen, gevelindelingen, materialen (zoals baksteen en hout) en kleurgebruik in aardse tinten. 'De Boomgaard' in afbeelding 3.4 (de sociale woningen) is bestaand, hier wordt op aangesloten, maar verder niet iets aangepast.

1. **De Linden** - In De Linden wordt gewoond bij de entree van de wijk rond een groen (parkeer)hof waar de bestaande linden een belangrijke bijdrage leveren aan de beleving. De bouwvolumes zijn onderdeel van een dorps samenhangend ensemble dat (na afronding van de hoven in fase 2) wordt doorsneden door een groen assenkruis.
2. **De Houtwal** - In De Houtwal wordt samen gewoond rond een centrale groene plek en bouwt iedereen zijn eigen huis. De bestaande houtwal wordt rond het woonveld uitgebreid en biedt rugdekking en ruimte voor een ommetje.
3. **De Tuin** - In De Tuin wordt gewoond in het grootste woonveld met een langgerekte, openbare tuin in het hart. De woningen staan aan een smalle geknikte woonstraat waaraan halverwege het veld een pleintje is gecreëerd. De relatie met de tuin is groot, zowel vanuit het hele veld als vanuit de woningen die er direct aan grenzen. De woningen in de rand naar het buurtpark zijn hierop georiënteerd waarbij een pergola de verbinding tussen het wonen en het park legt.



Afbeelding 3.4 Woonvelden Wengelerhoek (Bron: SVP architectuur en stedenbouw)

3.1.3 Inrichtingsplan

In afbeelding 3.5 is het inrichtingsplan weergegeven. Het inrichtingsplan toont de landschappelijke/openbare ruimte invulling van de nieuwe ontwikkeling Wengelerhoek fase 1. Het inrichtingsplan voor Wengelerhoek fase 1 in Wijhe richt zich op een groene, dorpse woonwijk die aansluit bij het omliggende landschap. De kern wordt gevormd door een driehoekig, onbebouwd perceel dat als centrale ontmoetingsplek en buurtgroen dient. Rondom liggen drie woonvelden (De Linden, De Houtwal en De Tuin) elk met een eigen identiteit.

De wijk krijgt een robuust groenblauw raamwerk met wadi's, bomenlanen, houtwallen, bloemrijk grasland en natuurvriendelijke erfafscheidingen. Waterberging vindt plaats via een sequentie van daken naar wadi's en sloten, waardoor piekbuien vertraagd worden afgevoerd. Het ontwerp zet sterk in op natuurinclusiviteit met nestvoorzieningen, bloemrijke zones en variatie in biotopen.

Verkeer wordt ontsloten via een rotonde aan De Omloop, met rustige woonstraten en een fijnmazig netwerk van wandel- en fietspaden. Parkeren gebeurt grotendeels halfverhard en groen geïntegreerd. Speelplekken zijn natuurlijk ingericht met wilgentunnels, stapstenen en trapveldjes.

Daarnaast is er veel aandacht voor klimaatadaptatie: bomen en groene zones beperken hittestress en versterken biodiversiteit. Er ontstaat een toekomstbestendige, leefbare en landschappelijk ingebedde wijk.



Afbeelding 3.5 Inrichtingsplan (Bron: Studio Blad)

3.2 Voorbereiding en verkenning

3.2.1 Maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in de kern Wijhe ligt primair in het vervullen van de specifieke woonbehoefte van jongeren, starters en ouderen. De wijk voorziet vooral in de vraag van jongeren en starters uit Wijhe, maar biedt ook ruimte voor instromers van buiten de gemeente, bijvoorbeeld uit Zwolle en de Randstad. Zo wordt de groeipotentie van de gemeente Olst-Wijhe optimaal benut. Daarnaast worden er woningen voor ouderen gerealiseerd, waardoor zij kunnen doorstromen naar een geschikte woning en er ruimte vrijkomt voor starters. Het vervullen van de woonbehoeften van deze diverse doelgroepen is essentieel voor het behoud van een vitale dorpskern en het waarborgen van een voldoende voorzieningenniveau in de kern Wijhe.

3.2.2 Vooroverleg

Het voorliggend plan bouwt voort op de ambitie van de gemeente Olst-Wijhe om ten zuiden van de kern Wijhe te voorzien in uitbreiding voor woningbouw. De locatie is in de Omgevingsvisie van de gemeente reeds aangewezen als woningbouwlocatie, het betreft ruimtelijk gezien de meest geschikte locatie voor uitbreiding van de kern Wijhe. Om deze ambitie te ondersteunen, hebben de gemeente en de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst bood een duidelijke richting voor het verdere proces en vormde de basis voor de verdere uitwerking van het plan.

Vanaf de eerste ideeën is er intensief overleg geweest tussen de initiatiefnemer en ambtenaren van de gemeente Olst-Wijhe. In nauwe samenwerking is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat voldoet aan de wensen en eisen van alle betrokken partijen. Hierbij is veel aandacht besteed aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en de verdeling van woningtypes. Ook het woningbouwprogramma en het aantal woningen zijn uitgebreid besproken en afgestemd.

Naast de inhoudelijke uitwerking van het plan is er ook veel aandacht besteed aan de communicatie ervan. Overleggen zijn zowel intern binnen de ambtelijke organisatie als extern met omwonenden en andere belanghebbenden gevoerd, om ervoor te zorgen dat het plan breed gedragen wordt. Deze integrale aanpak heeft geresulteerd in een zorgvuldig en weloverwogen stedenbouwkundig plan dat klaar is voor de volgende stappen in het ontwikkelproces. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 7.3.1 van deze motivering.

HOOFDSTUK 4 BELEID EN REGELGEVING

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 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 toekomstige generaties.

4.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Het voornemen betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Wel geeft de NOVI het volgende aan ten aanzien van woningbouw: wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief

grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen. Het plan wordt in paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4 getoetst aan het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen.

Bovendien worden er energiezuinige woningen gerealiseerd. Hiermee draagt het initiatief bij aan de eerste prioriteit van de NOVI (klimaatadaptatie en energietransitie). In paragraaf 5.7 wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid. In paragraaf 5.13 wordt verder ingegaan op het aspect klimaatadaptatie.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

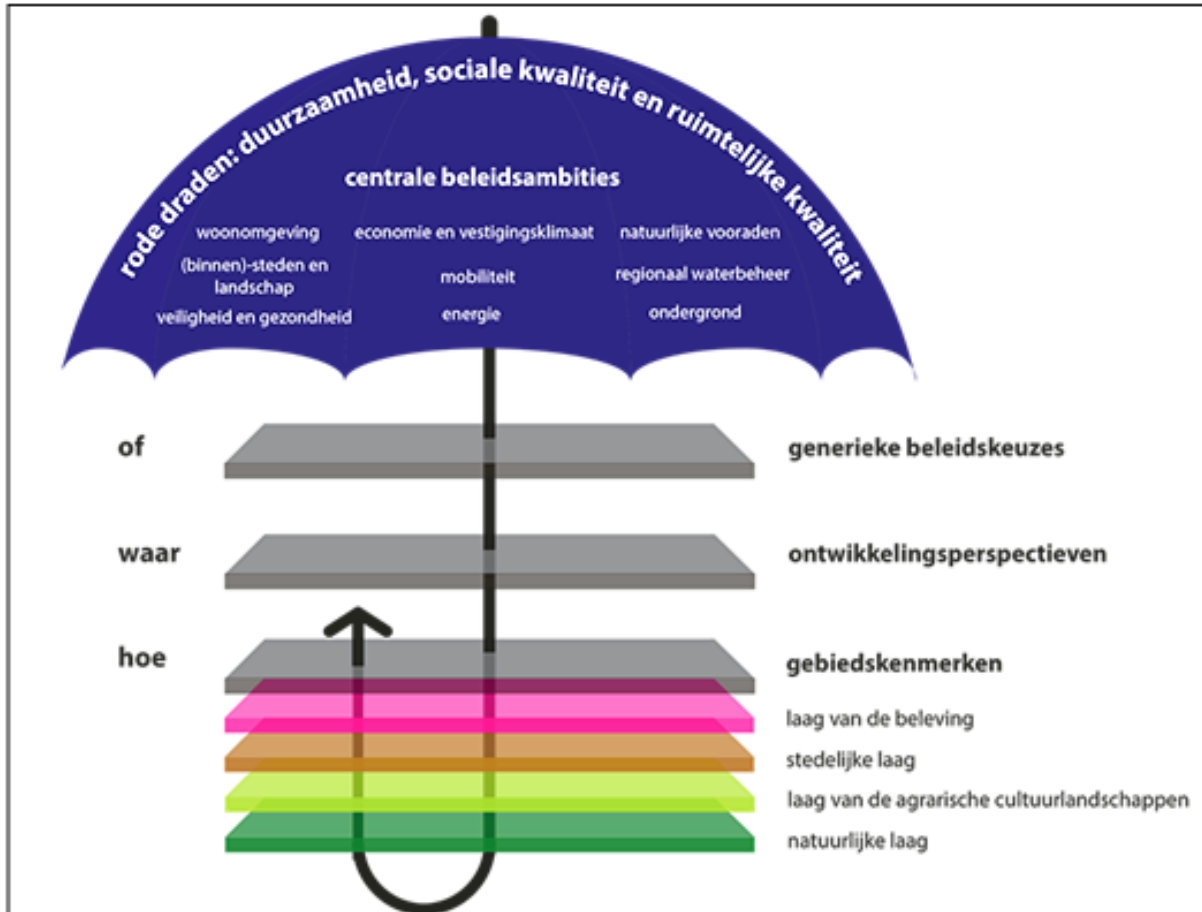
Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze



drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn onderstaande artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 4.4 Principe van concentratie

Lid 1:

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is in de Omgevingsvisie van de gemeente reeds aangewezen als woningbouwlocatie. De woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte, hiervoor wordt ook verwezen naar de toetsing aan het provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid in voorliggende motivering. De lokale behoefte blijkt ook uit de laddertoets in paragraaf 5.15. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: *dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen binnen bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut worden voor stedelijke functies op grond van een geldend omgevingsplan en op grond van een (voor)ontwerp voor zover de provincie daarover een positief advies heeft uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het bestaande bebouwde gebied van Wijhe beschikt over enkele inbreidingslocaties, maar deze hebben in potentie onvoldoende capaciteit om de geraamde woningbouwbehoefte op te kunnen vangen. Hiervoor wordt ook verwezen naar de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.15). Er zijn eveneens te weinig geschikte locaties voor herstructurering en/of transformatie. De behoefte in Wijhe bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen met tuin, hierdoor is meervoudig ruimtegebruik niet te benutten. De locatie is in de Omgevingsvisie van de gemeente reeds aangewezen als woningbouwlocatie, het betreft ruimtelijk gezien de meest geschikte locatie voor uitbreiding van de kern Wijhe. Gelet op vorenstaande is voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.6 Toekomstbestendigheid

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

- a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
- c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval richt toekomstbestendigheid zich vooral op het behouden van welzijn, welvaart en natuur voor toekomstige generaties. In deze motivering is zorgvuldig en integraal afgewogen hoe met deze aspecten wordt omgegaan. Het initiatief is getoetst aan de relevante regelgeving op het gebied van duurzaamheid (paragraaf 5.7), natuur (paragraaf 5.8) en klimaatadaptatie (paragraaf 5.18). Op deze wijze wordt gegarandeerd dat, terwijl wordt voorzien in de woningbouwvraag, er geen onevenredige druk op de natuurlijke omgeving ontstaat. Daarmee draagt het plan bij aan een duurzame toekomst. Hiermee is het project niet alleen een antwoord op de huidige woonbehoefte, maar ook toekomstbestendig door het in stand houden van natuurlijke hulpbronnen, het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het waarborgen van leefbaarheid op lange termijn. Hierdoor voldoet het woningbouwplan volledig aan de eisen van artikel 4.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.9 Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit

lid 1:

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;



- b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

lid 2:

In omgevingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied, als:

- a. er sprake is van sociaaleconomische of maatschappelijke redenen; en
- b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de uitspraken die de Catalogus Gebiedskenmerken doet voor dat gebied.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling betreft de realisatie van 136 nieuwe woningen en het permanent toestaan van 50 de ter plaatse aanwezige sociale woningen. De locatie is in de Omgevingsvisie van de gemeente reeds aangewezen als woningbouwlocatie. De woningen zijn bedoeld om te voorzien in de lokale behoefte, zoals onderbouwd in deze motivering. Hierbij wordt verwezen naar de toetsing aan het provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid en de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.15). Er is sprake van voldoende sociaaleconomische of maatschappelijke noodzaak voor deze ontwikkeling.

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat rekening houdt met groenstructuren en ruimtelijke kwaliteit. Deze aspecten zijn nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan, zie ook paragraaf 3.1.1 en 3.1.2. In deze paragraaf (4.2.4) wordt uiteengezet hoe de ontwikkeling voldoet aan de 'of-, waar-, hoe-benadering'. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.13 Klimaatrobuust water- en bodemsysteem

1. In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.
2. In de onderbouwing bedoeld in het eerste lid wordt bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.13 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 5.13 van deze motivering wordt getoetst aan het aspect klimaatadaptatie. In deze paragraaf wordt aangegeven dat er op verschillende manieren rekening wordt gehouden met het klimaat robuust inrichten van het plangebied. Korthedshalve wordt op deze plek naar deze paragraaf verwezen. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.13 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.14 Woonafspraken

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling omvat de realisatie van 136 nieuwe woningen en het permanent toestaan van 50 reeds aanwezige sociale huurwoningen. De locatie is in de Omgevingsvisie van de gemeente reeds aangewezen als woningbouwlocatie. De voorgenomen woningen voorzien in de lokale behoefte, zoals onderbouwd in deze motivering. Hierbij is getoetst aan het provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid, alsmede aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.15).

In de betreffende beleidsstukken zijn de bestuurlijke afspraken tussen provincie, regio en gemeente meegenomen. Zo is in de Woondeal West-Overijssel vastgelegd dat wordt gestreefd naar een woningbouwprogramma bestaande uit 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% duurdere koop. Daarnaast is in de Regionale Woonagenda West-Overijssel de ambitie opgenomen om tot en met 2030 circa 40.000 woningen toe te voegen. Het woningbouwprogramma voor deze ontwikkeling (bestaande uit 31,75% sociale huur, 42,33% betaalbare woningen en 25,93% duurdere woningen) sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwafspraken in de regio.

Er is sprake van een aantoonbare sociaaleconomische en maatschappelijke noodzaak voor deze ontwikkeling (zie paragraaf 3.2.1 van deze motivering). Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.90 Instructieregels overstroombaar gebied

1. Omgevingsplannen die betrekking hebben op gebieden die zijn aangewezen als Overstroombaar gebied voorzien alleen in stedelijke functies binnen dat gebied als door het stellen van voorwaarden is verzekerd dat de veiligheid ook op lange termijn is geborgd.
2. Bij het stellen van voorwaarden bedoeld in het eerste lid is meerlaagse veiligheid het uitgangspunt.
3. De onderbouwing van een omgevingsplan bedoeld in het eerste lid bevat een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:
 - a. de risico's bij overstroming; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.90 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval ligt de ontwikkeling in overstroombaar gebied en er wordt voorzien in stedelijk functies. Daarom dient er in deze motivering een overstromingsrisicoparagraaf te worden opgenomen. Deze paragraaf is opgenomen in paragraaf 5.14.4 van deze motivering. Korthedshalve wordt op deze plek naar deze paragraaf verwezen. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.90 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.93 Instructieregel mobiliteit

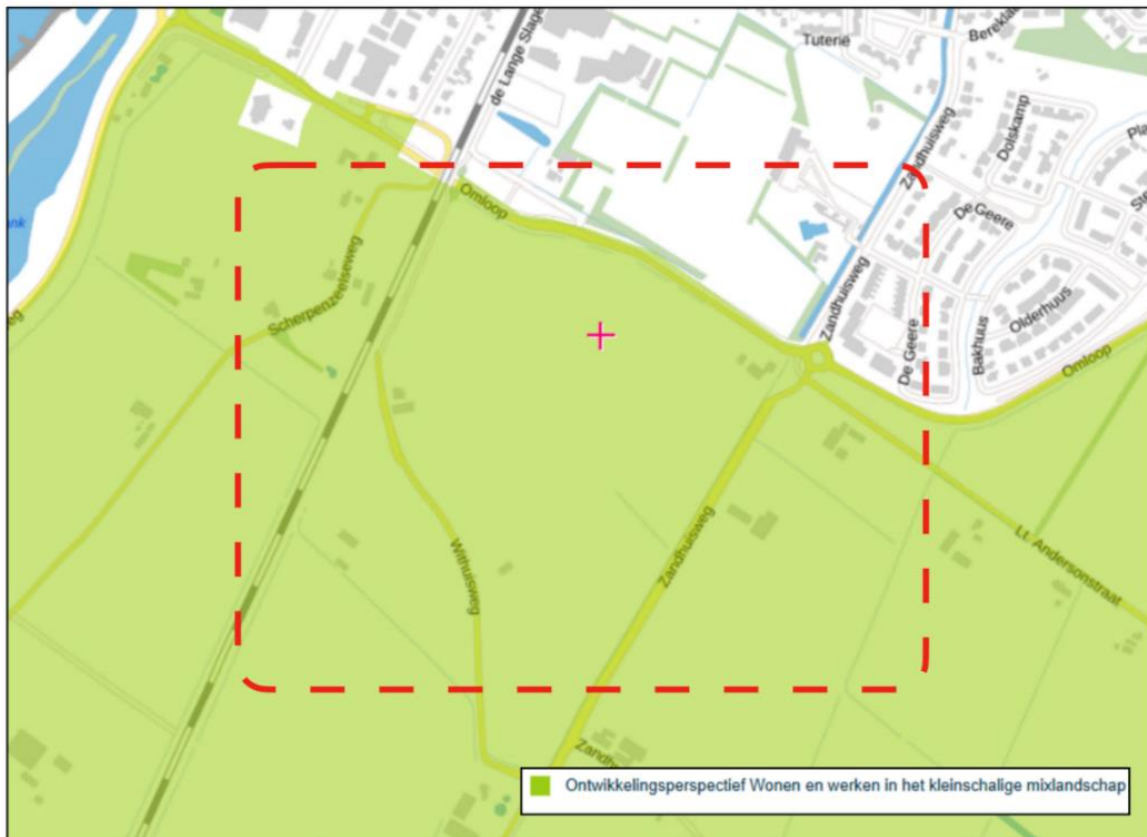
Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe grootschalige ontwikkelingen die bovenlokale verkeersbewegingen met zich meebrengen of effecten hebben op de verkeersafwikkeling op de hoofdinfrastructuur, als rekening is gehouden met het uitgangspunt dat ontwikkelingen die mobiliteit oproepen, geprojecteerd worden nabij aansluitingen op de hoofdinfrastructuur bedoeld in Artikel 4.92, tweede lid.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.93 van de Omgevingsverordening Overijssel

In artikel 4.92, tweede lid, is vastgelegd dat de hoofdinfrastructuur bestaat uit weg-, vaarweg- en spoorwegverbindingen van en naar stedelijke centra en streekcentra, evenals uit hoofdfietsverbindingen en multimodale knooppunten. In paragraaf 5.12 van deze motivering wordt uitgebreid ingegaan op de verkeersgeneratie en -afwikkeling. Via de omliggende wegen, fietspaden en wandelpaden wordt een goede aansluiting gerealiseerd op de directe omgeving en de hoofdinfrastructuur. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.93 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaarten behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Abbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het plangebied is gelegen op de grens van het gebied dat is aangemerkt als 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en het gebied dat is aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen.

De woonfunctie past binnen de 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en het gebied dat is aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het plan bestaat uit de realisatie van grondgebonden woningen voor de lokale behoefte. Hierbij wordt verwezen naar de toetsing aan het provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid en de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.15). Daarbij zullen agrarische gronden die in aansluiting liggen van het bestaand stedelijk gebied van Wijhe, getransformeerd worden tot woongebied voor de lokale behoefte.

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat rekening houdt met groenstructuren en ruimtelijke kwaliteit. Deze aspecten zijn nader uitgewerkt in het stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan, zie ook paragraaf 3.1.1, 3.1.2 en 3.1.3.

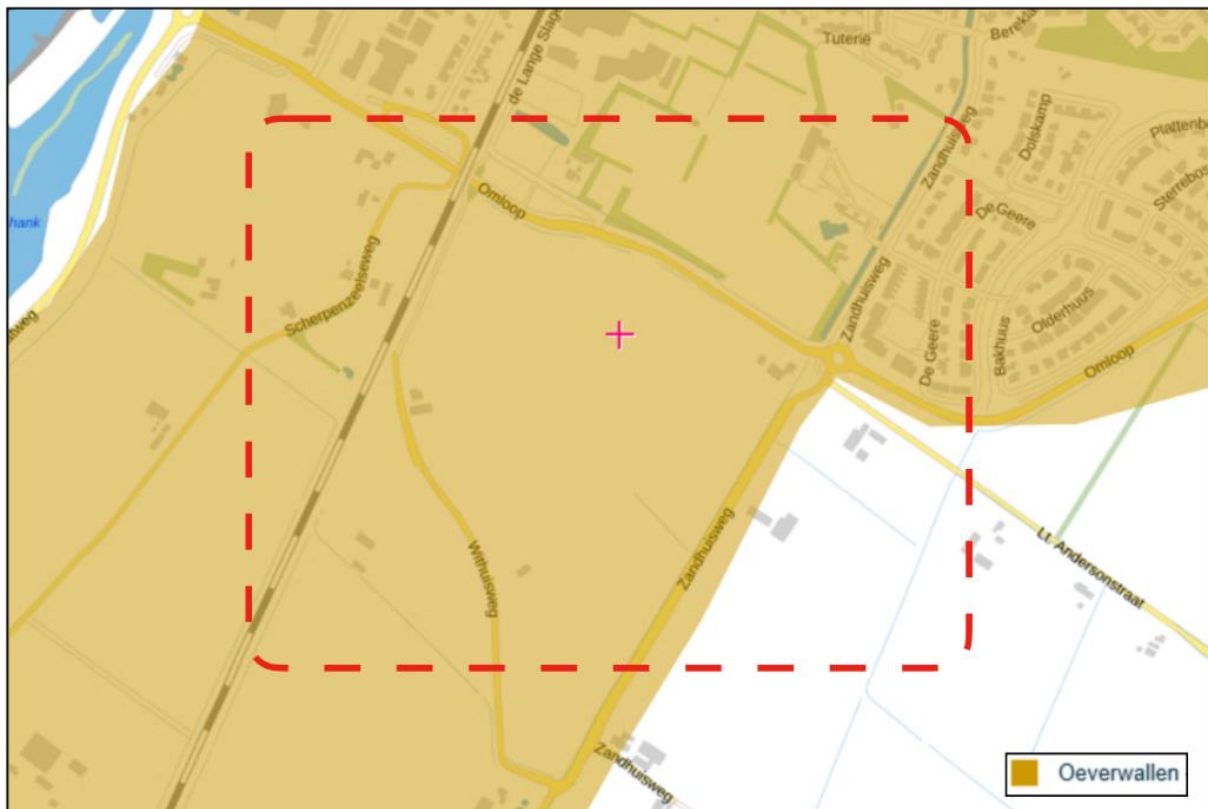
Door de herontwikkeling van de locatie tot woongebied gaan deze gronden behoren bij de bebouwde kom van Wijhe. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de functies die passend zijn binnen het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). In dit geval is de stedelijke laag buiten beschouwing gelaten, aangezien hier geen specifieke kenmerken of gebiedstypen voor worden weergegeven op de gebiedskenmerken kaart.

De 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Oeverwallen'. Afbeelding 4.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag'.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

"Oeverwallen"

De rivier is een lineaire, continue structuur die als ruimtelijke eenheid fungeert. De oeverwallen langs met name de IJssel zijn de hogere gronden langs de rivier; ze bestaan uit zand en leemhoudend materiaal, dat door de rivier ooit is afgezet. Van nature zijn deze gronden de drager van rijke en hele afwisselende loofbossen (hardhoutoibos) met een weelderige struikenlaag. Het zandige materiaal van de oeverwallen verwaaide in de omgeving van de oeverwal hier en daar tot 'rivierduinen' en langs de Vecht tot duinen.

De oeverwallen werden als eerste bewoond en bewerkt. Fungeerden als uitvalsbasis bij het in cultuur brengen van de omgeving. Vanwege de hoge natuurlijke dynamiek is het winterbed lang het domein van natuurlijke processen gebleven. Door de voedselrijkdom van de gronden en de regelmatige overstromingen, zijn deze gronden al eeuwenlang als wei- en hooiland in gebruik.

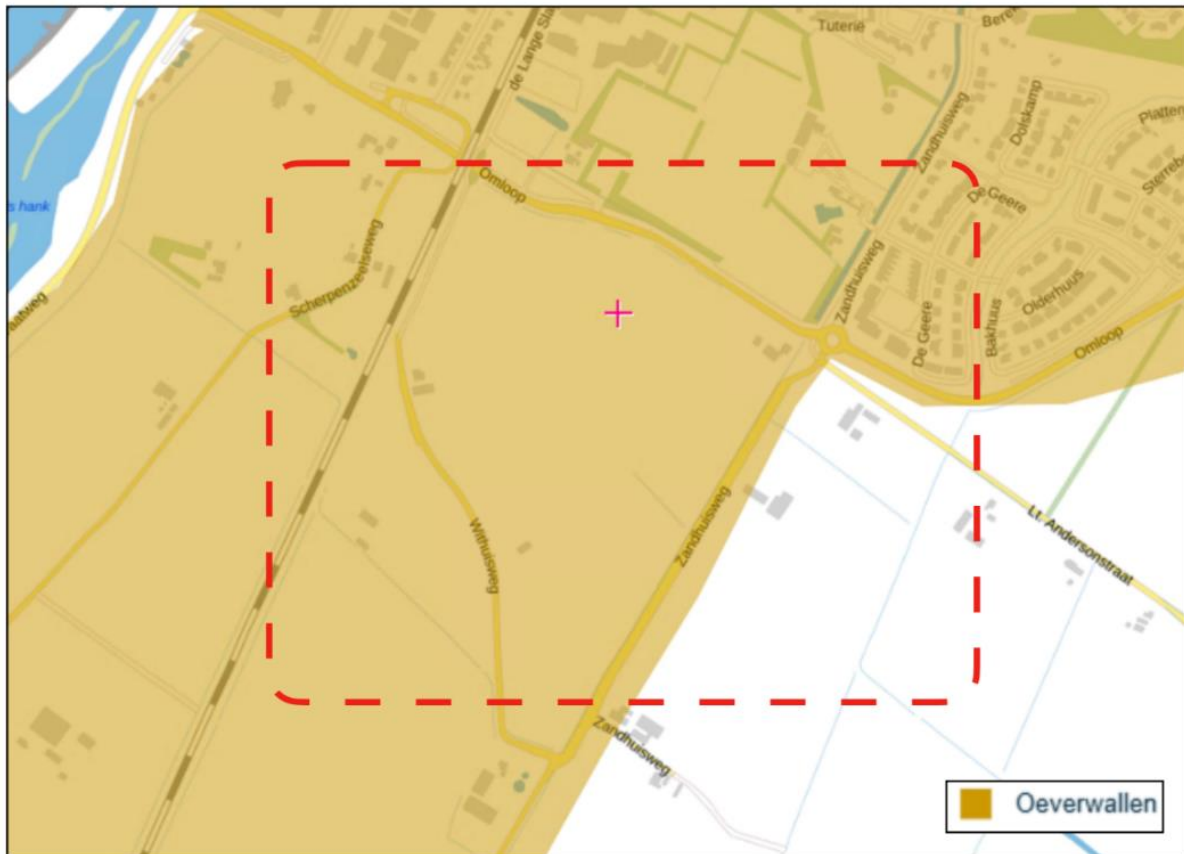
De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen. Het is voornamelijk een cultuurlandschap, de natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden. Op een aantal plekken kan de natuurlijke overgang van de hoge oeverwal naar de dynamische uiterwaarden hersteld worden. In het winterbed kunnen alle - nu vaak losse en op zich zelf staande - wateren natuur projecten samenhangende, ruimtelijke continue structuren worden. De beleefbaarheid en zichtbaarheid van het water, de natuurlijke dynamiek in relatie tot de cultuurhistorie zijn daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden binnen het plangebied zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en de aanleg van dijken. De oorsprong van de voorkomende 'Natuurlijke laag' is door cultivering minder goed zichtbaar geworden. Verder scheidt de spoorlijn het gebied van de rivieromgeving. De gewenste ontwikkeling houdt rekening met de strekkingsrichting van het landschap. Met de beoogde groene inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met beplanting passend bij het gebiedstype 'Oeverwallen'. Verwezen wordt naar het stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan in bijlage 1 en 2 van deze motivering.

De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oeverwallen'. Afbeelding 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.



Afbeelding 4.4 Uitsnede van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

"Oeverwallen"

Dit landschap kenmerkt zich als een rivierenlandschap met wegdorpen op de oeverwallen, (handels)steden aan de rivier. Dynamisch landschap; samenhang tussen rivier, uiterwaarden, dijken, wielen, oever wallen, komgronden en natuurlijk reliëf/ rivierduinen. Veel functies: water, verdediging, vervoer, handel, schoonheid, natuur. Verdedigingswerken - vestingen, IJssellinie.

Wegdorpen op oeverwallen, verspreide bebouwing op rivierduinen. Verkavelingen zijn gebaseerd op de richting van de rivier en hoogteligging. Open reliëfrijk winterbed met wei- en hooiland, geulen en opgaand oobos. De dijk als scherpe grens en markant ruimtelijk element met aan de dijk en op de oeverwal concentraties van bebouwing en beplanting. Binnendijs: oeverwallen als kleinschalig (mix) mozaïeklandschap (bebouwing, boomgaarden, akkerbouw, wegen paden); daarnaast open en verkavelde komgronden met weiland, waarin de patronen van de rivier soms nog te af te lezen zijn. Boerderijen zoals karakteristieke IJsselhoeves soms op rivierduintjes.

De ambitie is de contrasten tussen het dynamische natuurlijke winterbed, de kleinschalige oeverwallen met dorpen, boomgaarden en beplantingen en lage grote open komgronden met verspreide erven op duintjes te vergroten en meer beleefbaar te maken. Rivier verruimende maatregelen inzetten om de identiteit van de rivier als ruimtelijke eenheid te versterken en het onderscheid tussen drukke en rustige zones te accentueren.

Eventuele nieuwe bebouwing bouwt voort op de bestaande structuur van gehuchten, landgoederen, linten en erven. In het winterbed is aangepast agrarisch gebruik mogelijk, gericht op openheid en rekening houdend met veranderende (hydrologische) omstandigheden. Houd de rivier beleefbaar en verhoog de recreatieve mogelijkheden. Op de oeverwallen wordt gestreefd naar mix van functies (wonen, werken, landbouw).

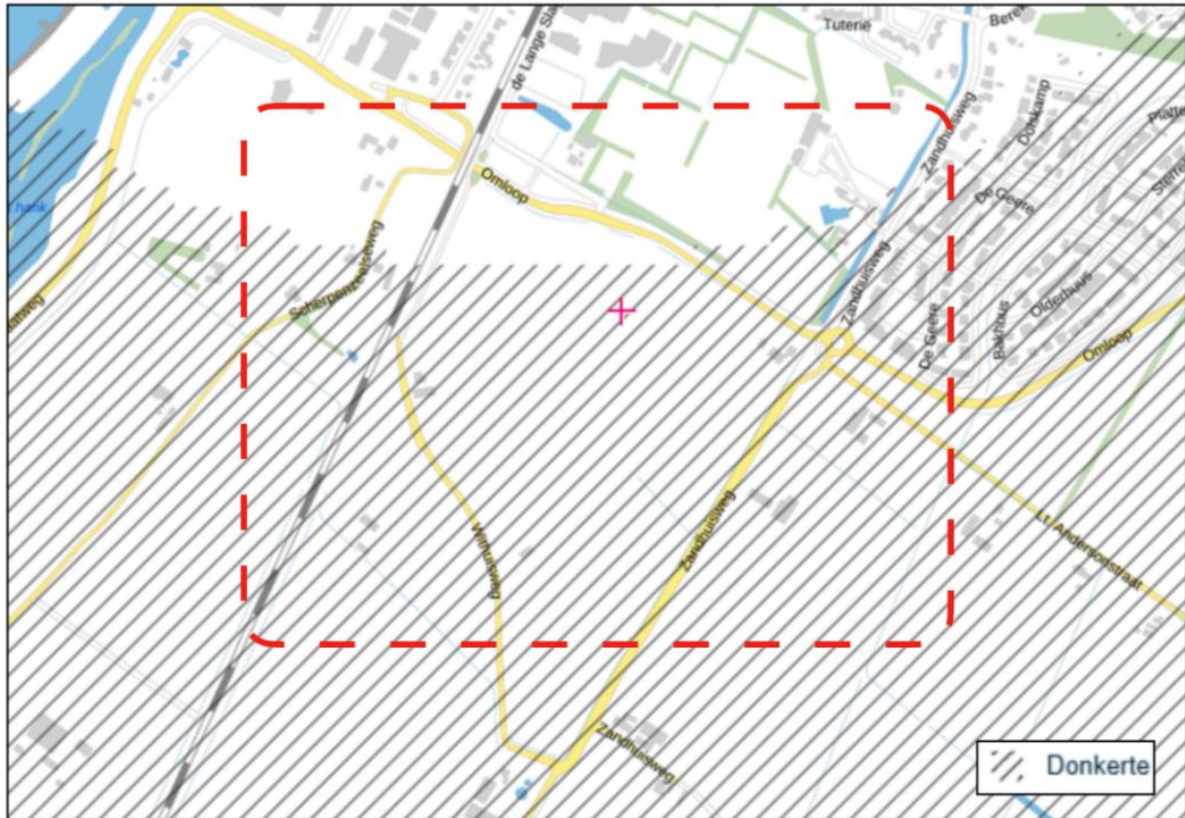
Toetsing van het initiatief aan het 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Zoals reeds aangegeven bij de natuurlijke laag zijn de kenmerken van het Oeverwallenlandschap nauwelijks meer aanwezig in het gebied. Het gebied is in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en dijken. Verder scheidt de spoorlijn het gebied van de rivieromgeving. De gewenste

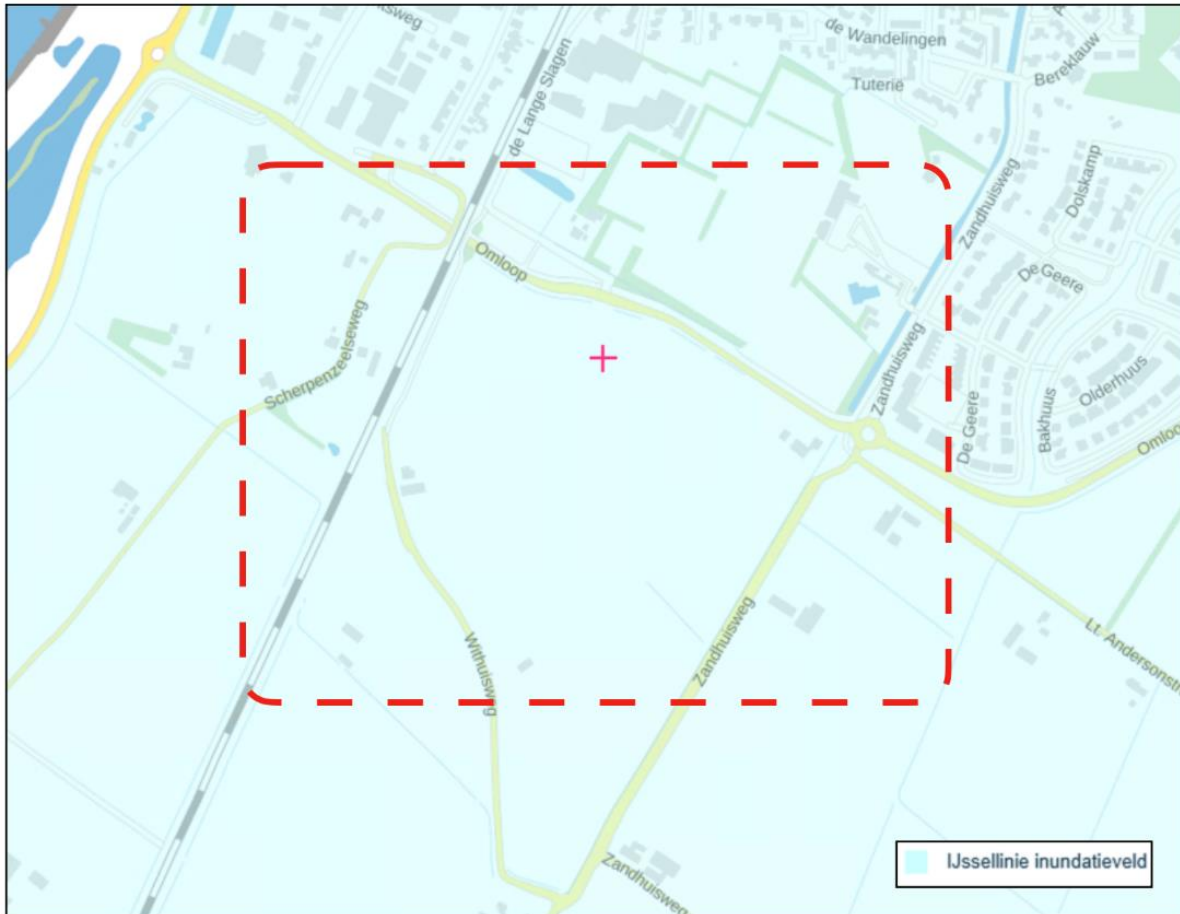
ontwikkeling houdt rekening met de strekkingsrichting van het landschap. Met de beoogde groene inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met beplanting passend bij het gebiedstype 'Oeverwallen'. Verwezen wordt naar het stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan in bijlage 1 en 2 van deze motivering.

De 'Laag van beleving'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte' en 'IJssellinie inundatieveld'. In afbeelding 4.5 en 4.6 zijn de gebiedskenmerkenkaarten weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede van de 'Laag van beleving' (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.6 Uitsnede van de 'Laag van beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

"IJssellinie inundatieveld"

Het IJssellinie inundatieveld is onderdeel van het thema Bakens in de tijd. Bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordings geschiedenis van Overijssel. Geologische monumenten (bv pingo's), archeologische monumenten en vindplaatsen, schansen, verdedigingslijnies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkevelingsstructuur vormen een baken in de tijd.

De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar 'tijds- diepte' tot intense indrukken leidt.

De ambitie is het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Verder is het de ambitie bakens van deze tijd toe te voegen. Behoud van monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden is mogelijk door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

Ten aanzien van het aspect donkerte is het van belang om op te merken dat dit gebiedskenmerk voor het gehele buitengebied van Olst-Wijhe inclusief de kleine kernen en Olst geldt. Voor een groot deel de kern Wijhe geldt deze niet. In de directe omgeving van het plangebied is reeds sprake van verlichting door stedelijke functies. Het gebied zal onderdeel gaan uitmaken van de kern Wijhe. Het gebruik van verlichting is hier inherent aan. Wel kan in de planvorming geprobeerd worden onnodige verlichting (lichtvervuiling) te voorkomen onder meer door de toepassing van LED verlichting. LED kenmerkt zich door de gerichte verlichting en weinig verstrooiing van licht naar de omgeving. Daarnaast wordt bewust onderzocht welke openbare verlichting echt nodig is voor de veiligheid, om onnodig licht te voorkomen.

Wat betreft het IJssellinieinundatieveld wordt opgemerkt dat het bij voorliggende woningbouwontwikkeling het niet mogelijk is deze verdedigingslinie te accentueren of extra zichtbaar te maken.

Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van de beleving' geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

4.3.1.1 Algemeen

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.

4.3.1.2 Kwantitatieve woningbouwbehoefte

De komende tien jaar wordt verwacht dat de regio West-Overijssel verder zal groeien met circa 35.000 - 40.000 huishoudens. De verwachting komt voort uit de beschikbare woningbehoefteprognoses en de ambitie om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Overijssel en Nederland door het naar voren halen van een deel van het woningbouwprogramma naar 2030. De aantrekkingskracht van de regio wordt gekoesterd en dient op passende wijze te worden geaccommodeerd.

Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor een actueel en onderbouwd woonbeleid en woningbouwprogramma, uitgesplitst naar segmentering, typologie en milieus. Het programma wordt jaarlijks afgestemd met de gemeenten van West-Overijssel, dit kan leiden tot aanvulling of aanpassing.

4.3.1.3 Kwalitatieve woningbouwbehoefte

In de Woonagenda wordt benoemd dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor het ontwikkelen en onderhouden van een actueel en onderbouwd woonbeleid, inclusief een gedetailleerd woningbouwprogramma. Dit programma moet uitgesplitst zijn naar segmentering, typologie, en woonmilieus, zodat het nauw aansluit bij de behoeften van de gemeenschap. Jaarlijks delen en bespreken gemeenten hun programma's met elkaar om scherp te blijven op de kwaliteit en complementariteit van hun plannen. Deze gezamenlijke evaluatie kan leiden tot bijstellingen en aanvullingen van de gemaakte afspraken en acties zoals vastgelegd in de Woonagenda.

In de Woonagenda worden daarnaast enkele belangrijke trends benoemd die van invloed zijn op de kwalitatieve woningvraag, namelijk:

- **Bevorderen van Doorstroming en Toegankelijkheid:** Het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt en het vergroten van de kansen op een (sociale huur)woning zijn essentieel voor een evenwichtige en toegankelijke woningmarkt.
- **Realiseren van Geschikte Woningen voor Ouderen:** Gezien de vergrijzing is het noodzakelijk voldoende geschikte woningen voor ouderen te realiseren, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen in een passende woonomgeving.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

Het plangebied is in de Omgevingsvisie van de gemeente reeds aangewezen als woningbouwlocatie. De woningen zijn bedoeld om te voorzien in de lokale behoefte. Concreet worden er 136 nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Kwantitatief is er sprake van voldoende ruimte om de voorgenomen ontwikkeling te verantwoorden. De regio West-Overijssel zal immers verder zal groeien met circa 35.000 - 40.000 huishoudens.

Het plan omvat een gedifferentieerd woningbouwprogramma met woningen die geschikt zijn voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder ouderen, gezinnen en jongeren. De samenstelling van het programma (32,3% sociale huur, 44,1% betaalbare koop- of huurwoningen en 23,7% duurdere woningen) sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwafspraken in de regio. Hiermee wordt niet alleen ingespeeld op de regionale woonagenda, maar ook op trends zoals doorstroming, toegankelijkheid en het realiseren van toekomstbestendige woningen die geschikt zijn voor ouderen.

Op deze plek wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonagenda West-Overijssel 2021-2025.

4.3.2 Woondeal West-Overijssel

4.3.2.1 Algemeen

In december 2022 is de Woondeal West-Overijssel vastgesteld. Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. De Woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

4.3.2.2 Kwantitatieve woningbouwbehoefte

In de regionale woonagenda West-Overijssel is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 40.000 woningen toe te voegen. De basisinspanning hiervan is 28.200 woningen, waarvoor de gemeente zorg dragen voor voldoende plancapaciteit (130% van de te realiseren woningen). Gemeenten zorgen er tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.

4.3.2.3 Kwalitatieve woningbouwbehoefte

Een belangrijke inspanningsverplichting in relatie tot de kwalitatieve woningbehoefte die wordt genoemd in de Woondeal is het waarborgen van een significant aandeel betaalbare woningen binnen elke nieuwbouwontwikkeling. Door voor nieuwe woningbouwplannen, zowel in sleutelprojecten als in andere plannen, te streven naar 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30%



duur per gemeente, wordt ook in de toekomst aan een betaalbare en evenwichtige woningvoorraad gewerkt.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Woondeal West-Overijssel 2021-2026

Het plangebied is in de Omgevingsvisie van de gemeente reeds aangewezen als woningbouwlocatie. De woningen zijn bedoeld om te voorzien in de lokale behoefte. Kwantitatief is er sprake van voldoende ruimte om de voorgenomen ontwikkeling te verantwoorden.

Het betreft een gedifferentieerd woningbouwprogramma met woningen die geschikt zijn voor diverse doelgroepen, zowel ouderen, gezinnen als jongeren. Concreet bestaat het programma van de nieuw te bouwen woningen uit:

- Sociaal 32,3%
 - 50 sociale woningen (reeds gebouwd);
 - 10 rijwoningen;
- Betaalbaar 44,1%
 - 77 rijwoningen;
 - 5 rijwoningen levensloopbestendig;
- Duur 23,7%
 - 24 twee-onder-een-kap;
 - 8 vrijstaande woningen;
 - 12 vrije kavels.

Met deze programmering wordt voldaan aan de vereiste percentages voor sociale huur en betaalbare woningen. Het aandeel in het duurdere segment blijft bewust onder het maximum dat op basis van de verdeelsleutel mogelijk is. Dit is in lijn met de kwalitatieve woningbehoefte, waarin de nadruk ligt op betaalbaar wonen. Op deze plek wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Woondeal West-Overijssel.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Salland

4.3.3.1 Algemeen

Met het landschapsontwikkelingsplan wordt een gedragen visie op het landschap uitgewerkt in zowel wensen als concrete en uitvoerbare projecten. Het landschapsontwikkelingsplan biedt een kader om ruimtelijke ingrepen in het landschap te toetsen. Het buitengebied van de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte is een prachtig en gevarieerd gebied dat qua landschap, cultuurhistorie, natuur, rust en ruimte veel te bieden heeft. De gemeenten willen zich met een mooi en verzorgd landschap profileren. De bewoners moeten zich er thuis voelen en trots zijn op hun landschap. Ook de economische waarde van het landschap is van belang voor toerisme, recreatie en onroerend goed. Het landschapsontwikkelingsplan is een belangrijk hulpmiddel voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. In 2016 is dit plan geëvalueerd en is vastgesteld dat de beschreven waarden en ontwikkelingen nog steeds van toepassing zijn.

Ten aanzien van de overgang van stad naar platteland wordt in het Landschapsontwikkelingsplan per kern een advies geven. Voor Olst en Wijhe is het volgende aangegeven:

De ontwikkelingen van woonwijken en bedrijventerreinen kunnen, indien goed ingepast, een bijdrage leveren aan het ruimtelijk versterken van het 'mozaïek' patroon op de oeverwal. Door landschappelijke overgangen vorm te geven met karakteristieke groenelementen als boomgaarden, singels en hagen ontstaan geleidelijke overgangen van stad naar land. Ook bebouwing in het kader van rood voor rood kan een bijdrage leveren aan de landschappelijke invulling van deze overgangen. Een belangrijke opgave op de grens van stad en land is de berging van water van de Zandwetering in de lagere delen van het kommenlandschap.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het plangebied zal op een landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast worden in het landschap. Dit is nader uitgewerkt in het stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan zie ook paragraaf 3.1.1, 3.1.2 en 3.1.3. Het inrichtingsplan voor Wengelerhoek fase 1 in Wijhe richt zich op een groene, dorpse woonwijk die aansluit bij het omliggende landschap.

De wijk krijgt een robuust groenblauw raamwerk met wadi's, bomenlanen, houtwallen, bloemrijk grasland en natuurvriendelijke erfafscheidingen. Waterberging vindt plaats via een sequentie van daken naar wadi's en sloten, waardoor piekbuien vertraagd worden afgevoerd. Het ontwerp zet sterk in op natuurinclusiviteit met nestvoorzieningen, bloemrijke zones en variatie in biotopen. De groene inrichting van de woonwijk zorgt voor een landschappelijke overgang van de woonwijk naar het buitengebied.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Landschapsonwikkelingsplan Salland.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.4.1 Omgevingsvisie Olst-Wijhe

4.4.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050 schetst de langetermijnambitie voor de fysieke leefomgeving van de gemeente. Het centrale motto is: "een eigenzinnige woongemeente, omgeven door water en groen, waar noaberschap bloeit en iedereen meedoet". De visie is opgebouwd rond drie strategische pijlers: een waterrijke en groene gemeente in balans, sterke gemeenschappen in een gezonde leefomgeving, en ruimte voor duurzaam en lokaal ondernemen.

4.4.1.2 Hoofddoelen en ambities

- **Waterrijke en groene leefomgeving:** Water en bodem zijn leidend voor ruimtelijke keuzes. Er wordt ingezet op klimaatadaptatie, natuurontwikkeling, toekomstbestendige landbouw en het versterken van de biodiversiteit. De IJsselzone krijgt prioriteit voor natuur, water en recreatie, zonder ruimte voor nieuwe woningbouw of grootschalige bedrijven.
- **Sterke gemeenschappen:** In 2050 zijn de twaalf kernen en buurtschappen levendig en veilig. Er is veel aandacht voor sociale samenhang, ontmoeting en vrijwilligerswerk. Voorzieningen worden geconcentreerd in de grote kernen Olst, Wijhe en Wesepe, met nadruk op bereikbaarheid en kwaliteit.
- **Duurzaam wonen en ondernemen:** Olst-Wijhe streeft naar energieneutraliteit in 2050. Bedrijventerreinen worden groener en duurzamer, en er is ruimte voor lokale ondernemers om te groeien. Landbouw ontwikkelt zich richting kringlooplandbouw en multifunctioneel gebruik van landgoederen.

4.4.1.3 Woningbouw en Wengelerhoek

Voor woningbouw geldt dat tot 2032 1.000 tot 1.200 woningen worden toegevoegd, vooral in de grotere kernen Olst, Wijhe en Wesepe. Er wordt zoveel mogelijk binnen de dorpsgrenzen gebouwd; uitbreidingen zijn mogelijk aan de randen van de kernen. De locatie Wengelerhoek in Wijhe is aangewezen als uitbreidingsgebied.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Olst-Wijhe

De ontwikkeling betreft de realisatie van 136 nieuwe woningen en het permanent toestaan van 50 sociale woningen. De locatie is in de Omgevingsvisie van de gemeente reeds aangewezen als uitbreidingsgebied. De woningen zijn bedoeld om te voorzien in de lokale behoefte. Het plan biedt een divers aanbod van woningen, afgestemd op verschillende doelgroepen, waardoor Wijhe aantrekkelijk blijft voor zowel jongere als oudere bewoners. In deze motivering wordt getoetst aan zowel het provinciale, regionale en gemeentelijke woonbeleid. Bovendien worden maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en duurzaamheid genomen, die nader worden toegelicht in paragrafen 5.7 en 5.13.



In het stedenbouwkundig plan en het daarop gebaseerde beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan is aandacht besteed aan sociale samenhang. Wengelerhoek ligt immers afgescheiden van de kern Wijhe door de Omloop en de sportvelden. Om de sociale cohesie op niveau te houden dat past bij Olst-Wijhe is er ruimte gecreëerd voor ontmoeting. Zo kan een buurtschap ontstaan voor leuk, gezond en veilig wonen. Onderdelen in het stedenbouwkundig plan die hier bij aansluiten zijn de wandelroutes met speelplekken en de centrale buurtplek.

4.4.2 Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

4.4.2.1 Algemeen

De hoofddoelstelling van de Woonvisie 2022-2025 luidt: Ontwikkelen van een toekomstbestendige eigenninnige 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 deze Woonvisie zijn:

- Forse uitbreiding van het woningaanbod. De gemeente zet in op extra woningbouw de komende jaren, vooral rond de kernen Olst en Wijhe. Voor het dorp Wesepe liggen er ook kansen op extra nieuwbouw. Daarnaast passen we in de andere kernen maatwerk toe in afstemming met de betreffende kernen.
- 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.
- Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief. De gemeente wil de woningen en woonomgeving inrichten die past bij de uitdagingen van deze tijd. Daarbij maakt de gemeente onder andere gebruik van de ervaringen die ze in de wijk Olstergaard opdoet.
- 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.

Bij aantrekkelijk wonen hoort ook een prettige, leefbare woonomgeving. Door voort te borduren op de aanwezige waarden en kwaliteiten van onze wijken en kernen borgt de gemeente dat het DNA van de kernen behouden blijft. Zodoende bevordert de gemeente ook dat extra woningbouw niet leidt tot vermindering van de eigenheid van de kernen, maar daar juist een bijdrage aan kan leveren. Ook is de groene omgeving een belangrijke kwaliteit voor Olst-Wijhe als woongemeente.

4.4.2.2 Onderzoek woningbouwbehoefte 2021-2030

Als input voor de Woonvisie heeft de gemeente Olst-Wijhe een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren door Tellers & Benoemers, gebaseerd op het werkelijke woon- en verhuisgedrag van de inwoners. De woningbehoefte van 2021-2030 bij een realistisch groeiscenario worden weergegeven in tabel 1.

Kwantitatief

De hoofddoelstelling van de Woonvisie 2022-2025 luidt: Ontwikkelen van een toekomstbestendige eigenninnige woongemeente waar inwoners in staat worden gesteld 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 1.000-1.200 woningen.

Een belangrijke pijler voor de Woonvisie is forse uitbreiding van het woningaanbod. De gemeente zet in op extra woningbouw de komende jaren, vooral rond de kernen Olst en Wijhe. Er is een woningbouwbehoefte tot 2030 tussen de 200-270 woningen in overige kernen van de gemeente. In tabel 1 wordt de woningbehoefte naar kern weergegeven.

Tabel 1: Woningbehoefte naar kern (Bron: CBS en Tellers & Benoemers)

Woningbouw 2021 -2030	Realistisch scenario	Maximaal scenario
Olst	260	370
Wijhe	310	440
Overige kernen	200	270

Kwalitatief

Op basis van het woningbehoefteonderzoek zijn in de Woonvisie diverse streefwaardes vastgelegd voor het woningbouwprogramma. Ook in de Woondeal West-Overijssel zijn, conform landelijke richtlijnen, afspraken gemaakt over de te realiseren woningsegmenten. Daarbij wordt gestreefd naar tweederde betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur. Onder het betaalbare segment vallen sociale huur, middeldure huur (met een maximale huurprijs tot €1.000 per maand) en koopwoningen met een maximale prijs van €355.000 (volgens landelijke afspraken in 2023). In de Woonvisie is een streefwaarde van 15% opgenomen als het aandeel van de nieuwbouwwoningen dat voor starters betaalbaar moet zijn.

De resultaten van dit onderzoek tonen aan dat de grootste vraag in 2030 ligt bij goedkope koopwoningen (219 woningen) en dure koopwoningen (205 woningen). Deze lange termijn behoefte komt goed overeen met de kortetermijnvraag naar woningen in dezelfde prijsklassen, zoals weergegeven in de Woonvisie. Door het toevoegen van extra goedkope koopwoningen worden de kansen voor jongeren op de woningmarkt in Olst-Wijhe vergroot. De toevoeging van dure koopwoningen speelt in op de instroom vanuit de Randstad, Zwolle en Deventer.

Wat betreft de huurmarkt is er een aanzienlijke behoefte aan extra goedkope huurwoningen (234 woningen), vooral in vergelijking met het duurdere huursegment. Deze groeiende vraag wordt voornamelijk veroorzaakt door huishoudensverdunding en jongeren die in Olst-Wijhe willen blijven wonen maar geen koopwoning kunnen of willen aanschaffen.

Om de groeipotentie van Olst-Wijhe te benutten, wordt geadviseerd om in te spelen op twee trends: het behouden van jongeren en het huisvesten van instromers vanuit Zwolle en de Randstad. Dit vereist het toevoegen van extra goedkope koop- en huurwoningen voor jongeren, en het uitbreiden van het aanbod van dure en middeldure koopwoningen voor de instroom vanuit stedelijke gebieden.

Onder goedkope koopwoningen wordt in het woningbehoefte onderzoek verstaan woningen tot €200.000, middeldure koopwoningen liggen tussen €200.000 en €400.000, en dure koopwoningen boven de €400.000. Voor huurwoningen geldt dat goedkope huurwoningen een huurprijs hebben tot €633,25 (aftoppingsgrens), middeldure huurwoningen tussen €633,25 en €752,33 (liberalisatiegrens), en dure huurwoningen boven de €752,33.

Tabel 2: Kwalitatieve woningbehoefte 2021-20230 bij realistisch groeiscenario (Bron: CBS en Tellers & Benoemers)

Realistisch-gemodificeerd	Koop goedkoop	Koop middelduur	Koop duur	Huur goedkoop	Huur middelduur	Senioren huur goedkoop	Senioren huur middelduur	Kamers	TOTAAL
2021	31	0	27	38	0	-13	-1	6	88
2022	26	0	24	30	-1	-12	-1	11	77
2023	20	5	8	36	1	-5	2	11	78
2024	25	9	25	24	2	-5	0	1	81
2025	22	-5	15	24	5	12	0	8	81
2026	21	16	24	20	1	-8	0	2	76
2027	21	15	20	19	3	-1	0	-2	75
2028	20	19	22	16	3	-1	0	-6	73
2029	18	21	22	14	3	0	0	-7	71
2030	15	18	18	13	3	1	0	1	69
TOTAAL	219	98	205	234	20	-32	0	25	769
Koop									522
Huur									247
Verhouding									67,9%

4.4.2.2 Toetsing initiatief aan Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

Het plan voorziet in het bouwen van woningen op een duurzame, klimaatbestendige manier (zie ook paragraaf 5.7 en 5.13). Het plan voorziet in een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen, waardoor wordt aangesloten bij de ambitie om een goede mix van doelgroepen en woningtypen te creëren. Tot slot wordt vermeld dat de ontwikkeling bijdraagt aan betaalbaar wonen, waardoor starters de kans krijgen om geschikte huisvesting te vinden. Het betreft een gedifferentieerd woningbouwprogramma met woningen die geschikt zijn voor diverse doelgroepen, zowel ouderen, gezinnen als jongeren. Naast de 50 sociale woningen en bestaande vrijstaande woning aan de Omloop 3 worden er 136 nieuwe woningen gerealiseerd. In het programma wordt de bestaande woning aan de Omloop 3 buiten beschouwing gelaten. Concreet bestaat het programma van de nieuw te bouwen woningen uit:

- Sociaal 32,3%
 - 50 sociale woningen (reeds gebouwd);
 - 10 rijwoningen;
- Betaalbaar 44,1%
 - 77 rijwoningen;
 - 5 rijwoningen levensloopbestendig;
- Duur 23,7%
 - 24 twee-onder-een-kap;
 - 8 vrijstaande woningen;
 - 12 vrije kavels.

Met deze programmering wordt voldaan aan de vereiste percentages voor sociale huur en betaalbare woningen. Het aandeel in het duurdere segment blijft bewust onder het maximum dat op basis van de verdeelsleutel mogelijk is. Dit is in lijn met de kwalitatieve woningbehoefte, waarin de nadruk ligt op betaalbaar wonen. Kwantitatief gezien is er sprake van voldoende ruimte om de voorgenomen ontwikkeling te verantwoorden, zoals ook omschreven in het regionale en gemeentelijke beleid.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025.

4.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit: De Kunst van het Verleiden

4.4.3.1 Algemeen

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit: De Kunst van het Verleiden van de Gemeente Olst-Wijhe bevat verschillende aspecten die gericht zijn op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de identiteit van de gemeente. De belangrijkste punten zijn:

- **Koester je omgeving:** Waardeer en onderhoud de eigen omgeving.
- **Afstemming architectuur en materialen:** Zorg voor een harmonieuze combinatie van architectuur en gebruikte materialen.
- **Functionele esthetiek:** Zorg ervoor dat de ontwerpen niet alleen esthetisch aantrekkelijk, maar ook functioneel en praktisch zijn.
- **Behoud van landschappelijke elementen:** Behoud en integreer bestaande landschappelijke kenmerken in het ontwerp

4.4.3.2 Toetsing initiatief aan Nota Ruimtelijke Kwaliteit: De Kunst van het Verleiden

De nota is als kader gebruikt bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan. Hierover is uitgeweid in paragrafen 3.1.1, 3.1.2 en 3.1.3 van deze motivering. De nota benadrukt het belang van het koesteren en onderhouden van de eigen omgeving, wat overeenkomt met de landschappelijke inpassing van Wengelerhoek fase 1, waarbij bestaande landschappelijke kenmerken zoals houtwallen en groenstructuren zijn behouden en versterkt. Daarnaast is er zorg gedragen voor een harmonieuze afstemming van architectuur en materialen, wat bijdraagt aan een herkenbare en samenhangende identiteit van de wijk.

Het ontwerp combineert esthetiek met functionaliteit door natuur inclusieve elementen zoals wadi's en nestvoorzieningen te integreren, wat past bij het principe van functionele esthetiek uit de nota. Ook is het behoud en de integratie van landschappelijke elementen een belangrijk uitgangspunt in

het plan, waarmee de nieuwe woonwijk een natuurlijke overgang naar het buitengebied creëert en zo de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Op deze plek wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de belangrijkste punten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit: De Kunst van het Verleiden.

4.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijke beleid.



HOOFDSTUK 5 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

5.1 Geluid door activiteiten

5.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1.2 Motivering

De ontwikkeling omvat de realisatie van 136 nieuwe woningen en het permanent toestaan van 50 sociale woningen. Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaaï

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied ligt in de nabijheid van spoorwegen (circa 100 meter afstand). Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen het geluids aandachtsgebied van verschillende wegen. Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaai uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4. De belangrijkste conclusies worden hieronder vermeld.

Onderzoeksresultaten

Het geluid door wegen bedraagt hoogstens 55 dB Lden. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl, wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB Lden uit het Bkl.

Het geluid door de spoorweg bedraagt hoogstens 58 dB Lden. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB Lden uit het Bkl, wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 65 dB Lden uit het Bkl.

Er wordt opgemerkt dat de standaardwaarde niet op iedere woning wordt overschreden.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 58 dB. Er is een gevelwering van minimaal 58-33 = 25 dB benodigd om ter plaatse van alle woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Ter plaatse van de woningen is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluids aandachtsgebied van een industrieterrein. Nader onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

Solitaire bedrijvigheid

Hieronder zal de geluidshinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden geluid uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In dit geval is er deels sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk', namelijk in de nieuwe wijk. Voor een gedeelte van de nieuwe woonwijk, gelegen langs de Omloop, is sprake van 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat er in dit gedeelte van het plangebied in de directe omgeving diverse functies aanwezig zijn. Het gaat hierbij onder andere om sportvoorzieningen, wonen, (agrarische) bedrijven en maatschappelijke functies. Daarnaast is de Omloop een relatie veelgebruikte weg. Gelet op het vorenstaande is ter hoogte van het plangebied deels sprake van een verhoogde milieubelasting en kan het worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Opgemerkt wordt dat is gemeten tussen de gevel van de dichtstbijzijnde (te realiseren) woning en de bestemmingsvlakken van onderstaande functies. Hieronder worden per functie de bevindingen uiteengezet.

Sportvelden de Lange Slagen

Aan de overzijde van de Omloop, ten noorden van het plan, is sportpark Wijhe gelegen, op adres de Lange Slagen 29 met diverse sportvelden. Op basis van de VNG-uitgave wordt een veldsportcomplex (met verlichting) ingedeeld als een milieucategorie 3.1 activiteit met grootste richtafstand voor geluid van 50 meter. De afstand tussen het bestemmingsvlak van de sportvelden en de gevel van de dichtstbijzijnde woningen bedraagt circa 40 meter. Het betreffen de vier noordelijkste woningen van het plangebied. Voor deze woningen geldt echter dat zij in het gebiedstype 'gemengd gebied' vallen. De richtafstand kan worden teruggebracht naar 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Daarnaast wordt benoemd dat het dichtstbijzijnde veld betreft een sportveld zonder verlichting betreft. Dit veld wordt beperkt en niet-intensief gebruikt, aangezien het sportpark tevens beschikt over kunstgrasvelden en velden met verlichting, die voor trainingen en wedstrijden veel frequenter

in gebruik zijn. De dichtstbijzijnde (kunstgras)velden met sportveldverlichting liggen op meer dan 50 meter afstand van de woningen.

Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners.

Zwembad De Welters

Op 130 meter ten noorden van het plan bevindt zich buitenzwembad de Welters aan de Zandhuisweg 2. Open luchtwembaden worden in de VNG-uitgave ingedeeld als een milieucategorie 4.1 activiteit met grootste richtafstand geluid 200 meter. Aangezien voor het gedeelte van het plangebied aangrenzend de Omloop geldt dat hier sprake is van 'gemengd gebied', dit is reeds uiteengezet. Daardoor kan de richtafstand worden teruggebracht naar 100 meter. De overige woningen bevinden zich op meer dan 200 meter afstand. Dus voor alle woningen geldt dat aan de richtafstand wordt voldaan.

Voor het zwembad geldt tevens dat er op kortere afstand al woningen zijn gelegen aan de Zandhuisweg, waarvoor geldt dat aan geluidvoorschriften dient te worden voldaan. In zoverre levert het plan geen belemmering voor het gebruik van het zwembad. Deze geluidsvoorschriften staan in het omgevingsplan van de gemeente Olst-Wijhe. In artikel 22.63 zijn namelijk regels opgenomen voor het beperken van geluidhinder door een activiteit op en geluidgevoelig gebouw. Hiervoor zijn waarden vastgesteld. De aanwezigheid van de bestaande woningen maakt dat het zwembad reeds rekening houdt met deze normen, zodat het voorliggende plan geen aanvullende belemmering oplevert voor het gebruik van het zwembad.

Voor het stemgeluid van de bezoekers zijn geen waarden opgenomen in het omgevingsplan, dit wordt benoemd in artikel 22.70. Voor alle overige activiteiten van het zwembad gelden de waarden volgens artikel 22.63. Met betrekking tot het woon- en leefklimaat in het plan wordt benoemd dat het niet aannemelijk is dat de geluiden van het zwembad (waaronder stemgeluid) in het plangebied leiden tot onacceptabele hinder. Het openlucht zwembad is niet groot en bestaat uit een 25 meter bad, een instructiebad met waterglijbaan, een peuterbad, een ligweide en bijbehorende kleedruimten, toiletten en doucheruimte. De parkeerplaats voor bezoekers bevindt zich aan de noordzijde. De reguliere openingstijden zijn overdag, met op woensdag en vrijdag een opening tot 20.00 uur. Bij deze afstand (ten minste 130 meter), opzet, openingstijden is niet te verwachten dat het zwembad tot onevenredige geluidhinder zal leiden in het plangebied en kan worden voldaan aan de waarden genoemd in artikel 22.63 van het omgevingsplan van de gemeente Olst-Wijhe.

Bedrijventerrein de Enk

Ten noordwesten van het plangebied op enige afstand bevindt zich het bedrijventerrein de Enk met diverse milieucategorie bestemmingen.

- De dichtstbij gelegen categorie 2 bestemming bevindt zich op 200 meter.
- De dichtstbij gelegen categorie 3.1 bestemming bevindt zich op 250 meter
- De dichtstbij gelegen categorie 3.2 bestemming bevindt zich op 400 meter
- De dichtstbij gelegen categorie 4.1 bestemming bevindt zich op 450 meter

Aan de richtafstanden voor geluid uitgaand van omgevingstype rustige woonwijk wordt voldaan.

Agrarische bedrijvigheid

Het dichtstbij gelegen agrarische bouwvlak op adres Withuisweg 10 bevindt zich op 400 meter ten zuiden van het plangebied. Aan de richtafstand voor geluid wordt uitgaand van omgevingstype rustige woonwijk voldaan.

Gelet op vorenstaande mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien worden omliggende bedrijven en functies niet belemmerd door de toe te voegen functies.

5.1.4 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

5.2.2 Motivering

Door Greenhouse Advies is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten beknopt weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze motivering. De resultaten hiervan worden besproken onder de kop 'Onderzoeksresultaten Wengelerhoek te Wijhe'.

Voor het gedeelte van het perceel aan de Omloop 3 waar de functie 'Wonen' nog niet geldt is een separaat verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 6 van deze motivering. De resultaten hiervan worden besproken onder de kop 'Onderzoeksresultaten Omloop 3 in Wijhe'.

Onderzoeksresultaten Wengelerhoek te Wijhe

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. In aansluiting op dit resultaat is gekozen voor de onderzoeksstrategie (grootschalig) onverdacht betreffende het bodemonderzoek, en de onderzoeksstrategie lintvormig normaal betreffende het waterbodemonderzoek.

Veldonderzoek

Bodem

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot circa 1,0 m-mv voornamelijk uit zandige klei bestaat. Van circa 1,0 tot 2,0 m-mv is matig siltig, fijn zand te vinden. Op enkele locaties bevindt

zich een veenlaag op een diepte van circa 1,0 m-mv. Van 2,0-3,0 m-mv bestaat de bodem voornamelijk uit fijn, zwak tot matig siltig zand. Plaatselijk is het zand tussen 1,0-3,0 m-mv zwak grindig.

Waterbodem

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de waterdiepte varieert tussen de 0,5-0,55 m-mv. Daaronder is een donker zwartbruine sliblaag te vinden welke in het zuiden laagjes zand bevat. De dikte van de sliblaag ligt tussen de 0,4-0,7 m. Onder de sliblaag is zwak siltig, zwak humeus, fijn zand aanwezig.

Tijdens de monsterneming van het grondwater zijn er verschillende grondwaterstanden aangetroffen variërend tussen dieptes van 0,97 m-mv en 1,45 m-mv. Dit is te verklaren door het verschil in hoogte van het maaiveld.

In het noordelijke deel van de onderzoekslocatie zijn in 3 van de 20 boringen sporen van baksteen aangetroffen.

Chemisch onderzoek

Noordelijke deel

De grond van mengmonster MM-3 licht verontreinigd met barium en is indicatief getoetst en beoordeeld als kwaliteitsklasse Wonen. In de grond van mengmonsters MM-1, MM-2 en MM-4 zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters aangetroffen.

In het grondwater van peilbuis 12 zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters aangetroffen.

Zuidelijk deel

In de grond van mengmonsters MM-5 t/m MM-11 zijn geen van de onderzochte parameters gehalten boven de achtergrondwaarde of detectiegrens aangetoond. De grond is indicatief getoetst en beoordeeld als kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.

In het grondwater van peilbuis 22 zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters aangetroffen. Het grondwater van peilbuizen 29 en 48 zijn licht verontreinigd met barium. Het grondwater van peilbuis 32 is licht verontreinigd met barium, molybdeen en naftaleen. Het grondwater van peilbuis 46 is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Het grondwater van peilbuis 52 is licht verontreinigd met tetrachlooretheen.

Het slib is licht verontreinigd met minerale olie en PAK, valt in klasse A, is grootschalig toe te passen in zowel oppervlaktewater als op landbodem en is niet verspreidbaar op aangrenzende percelen. Het slib is indicatief getoetst en beoordeeld als kwaliteitsklasse Industrie op landbodem vanwege het gehalte aan minerale olie.

De zandmonsters van de onderzoekslocatie voldoen allen aan de eisen van 'Zand in aanvulling of ophoging'. Monsters ZEV-3, ZEV-4 en ZEV-5 voldoen daarnaast ook aan de eisen van 'Zand in zandbed'. Geen van de monsters voldoet aan de eisen van 'Draineerzand'.

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

5.2.3 Conclusie

Omdat in het plangebied het merendeel van de gronden wordt gebruikt voor de activiteit wonen, is voor het hele plangebied de bodemfunctieklasse wonen van toepassing verklaard (artikel 16 van de juridische regels behorende bij dit TAM-omgevingsplan). Daarnaast is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk groter dan 50 m² op een bodemgevoelige locatie te bouwen, verbouwen en in stand te houden zonder vergunning.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

5.3.2 Motivering

Om te beoordelen of het voornemen 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Hierbij is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratie zoals omschreven in paragraaf 5.12. Vermeldt wordt dat dit uitgevoerde verkeersonderzoek op basis van een woningbouwprogramma van 200 woningen is uitgevoerd. Het totale programma van de in dit TAM-omgevingsplan besloten telt in totaal 186 woningen, waarbij er reeds 50 woningen reeds in gebruik en vergund zijn. Daarom is onderstaande berekening op basis van een worst-case scenario. Voor het vrachtverkeer is met 5% gerekend. Aangezien het voornemen uitsluitend de functie 'wonen' betreft wordt verwacht dat het aantal vrachtverkeer in realiteit lager zal liggen. Het aandeel van vrachtverkeer in de aanlegfase is buiten beschouwing gelaten, omdat dit tijdelijk van aard is. Onderstaande tabel geeft de uitslag van de NIBM-tool weer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1200
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 3: NIMB Berekening (Bron: BJZ.nu)

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging.

5.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Geur

5.4.1 Algemeen

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

5.4.2 Motivering

Met voorgenomen ontwikkeling worden nieuwe geurgevoelige gebouwen gebouwd. Een woning is namelijk een geurgevoelig gebouw. De ontwikkeling zelf (woningbouw) is geen geur belastende activiteit.

Veehouderijen

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient een beschouwing van alle veehouderijen met dieren met een wettelijk vastgestelde straal van 1 kilometer rond het plan te worden meegenomen en voorts de IPPC-bedrijven en veehouderijen met een aanmerkelijke geuremissie binnen 2 kilometer.

Geitenhouderijen

Op circa 800 meter van het plangebied bevindt zich een geitenhouderij aan de Boerhaarseweg 2a. Uit GGD-onderzoek blijkt dat binnen een straal van 2 km rond geitenhouderijen sprake kan zijn van een verhoogd risico op longontsteking. De Afdeling bestuursrechtspraak verbiedt woningbouw binnen deze afstand echter niet uit voorzorg. In een uitspraak van 7 oktober 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2391) aanvaardde de Afdeling woningbouw op 750 meter afstand, gelet op een zorgvuldige afweging van gezondheidsrisico's en het zwaarwegend belang van woningbouw.

Ook in dit geval gaat het om een woningbouwontwikkeling, niet om een gevoelige functie zoals een kinderopvang. Gelet op de afstand tot de geitenhouderij, de voorgenoemde jurisprudentie en het urgente maatschappelijke belang van woningbouw in Wijhe, concluderen burgemeester en wethouders dat sprake is van een aanvaardbaar risico. Daarnaast ontbreekt het in de omgeving van Wijhe momenteel aan geschikte alternatieve locaties voor woningbouw. Het plan biedt voldoende waarborgen voor een gezond en veilig woon- en leefklimaat.

Overige veehouderijen

Voor de overige veehouderijen in de omgeving geldt dat het bouwvlak van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op circa 400 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. Aan de vaste afstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan. Verder liggen er binnen een straal van 2 kilometer slechts een beperkt aantal veehouderijen met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en is voor ieder bedrijf daarvan sprake van een geringe geuremissie.

Gezien de afstand en geuruitstoot van deze veehouderijen blijft de geurimmissie naar verwachting beneden de geurnorm van 3 oudeur (er is hier sprake van een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom). Daarnaast wordt het plangebied omringd door geurgevoelige objecten. Daarom kan worden geconcludeerd dat geen van de veehouderijen in de omgeving worden beperkt door de voorliggende ontwikkeling. Daarnaast kan men vanwege de ligging binnen bestaand stedelijk gebied ervan uitgaan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar geurbelasting.

Solitaire bedrijvigheid

Hieronder zal de geurhinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden geluid uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Zoals reeds vermeldt in paragraaf 5.1 is er sprake van gebiedstype 'rustige woonwijk' (deels) en 'gemengd gebied' (deels). Opgemerkt wordt dat is gemeten tussen de gevel van de dichtstbijzijnde (te realiseren) woning en de bestemmingsvlakken van onderstaande functies. Hieronder worden per functie de bevindingen uiteengezet.

Sportvelden de Lange Slagen

Aan de overzijde van de Omloop, ten noorden van het plan, is sportpark Wijhe gelegen, op adres de Lange Slagen 29 met diverse sportvelden. Op basis van de VNG-uitgave wordt een veldsportcomplex (met verlichting) ingedeeld als een milieucategorie 3.1 activiteit met richtafstand voor geur van 0 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Zwembad De Welters

Op 130 meter ten noorden van het plan bevindt zich buitenzwembad de Welters aan de Zandhuisweg 2. Open luchtwembaden worden in de VNG-uitgave ingedeeld als een milieucategorie 4.1 activiteit met richtafstand geur 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Bedrijventerrein de Enk

Ten noordwesten van het plangebied op enige afstand bevindt zich het bedrijventerrein de Enk met diverse milieucategorie bestemmingen.

- De dichtstbij gelegen categorie 2 bestemming bevindt zich op 200 meter.
- De dichtstbij gelegen categorie 3.1 bestemming bevindt zich op 250 meter
- De dichtstbij gelegen categorie 3.2 bestemming bevindt zich op 400 meter
- De dichtstbij gelegen categorie 4.1 bestemming bevindt zich op 450 meter

Aan de richtafstanden voor geur uitgaand van omgevingstype rustige woonwijk wordt voldaan.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Trillingshinder

5.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

5.5.2 Motivering

Het plangebied ligt in de nabijheid van spoorwegen (circa 100 meter afstand). Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

In dit geval is er door We-Boost een quickscan trillingshinder uitgevoerd. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 7 van deze motivering. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van de quickscan weergegeven.

Onderzoeksresultaten

Uit de quickscan volgt dat trillingshinder kan worden uitgesloten voor deze ontwikkellocatie. Door de grote afstand tot het spoor zijn de trillingen laag. Omdat er geen trillingshinder in de toekomstige bebouwing wordt verwacht, is nader onderzoek niet nodig voor deze locatie.

5.5.3 Conclusie

Trilling vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.6 Gezondheid

5.6.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel



van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak

5.6.2 Motivering

In dit hoofdstuk van de motivering zijn al meerdere aspecten behandeld die raken aan gezondheid (zoals geluidhinder en bodemkwaliteit). Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat telkens wordt voldaan aan het wettelijk kader.

Bovendien wordt vermeld dat er binnen het plangebied ruimte is voor groenvoorziening. Groenvoorziening en buitenruimtes stimuleren lichamelijke activiteit, sociale interactie en algemeen welzijn, wat ook bekend staat als positieve gezondheid. Het voornemen levert geen verslechtering op van de leefomgeving of omgevingskwaliteit. Daarom kan geconcludeerd worden dat het voornemen bijdraagt aan het maatschappelijk doel uit artikel 1.3 Omgevingswet.

Spuitzonering

Bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is er een kans dat er drift optreedt. Drift is de ongewenste verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen via de grond en lucht. Hoewel er gebruik wordt gemaakt van drift reducerende technieken, met soms een effectiviteit van 99%, is er geen uitsluitel te geven dat omwonenden van landbouwpercelen niet worden blootgesteld aan gewasbeschermingsmiddelen. Vanuit de wetenschap is er geen uitsluitel dat deze blootstelling geen schadelijke gezondheidseffecten kan geven.

Vanwege het ontbreken van beleid en regelgeving wordt er al jaren een vaste richtafstand van 50 meter aangehouden tussen gevoelige functies en landbouwpercelen waarop het planologisch is toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Deze richtafstand is gebaseerd op jurisprudentie en moet worden aangehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Gevoelige functies zijn functies waar personen langdurig kunnen verblijven, zoals woningen, scholen of tuinen. Door de richtafstand ontstaat er een bufferzone, die naar het oordeel van de rechter van voldoende omvang is om in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te voorzien. Bij een kortere afstand moet er worden aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat en de betrokken agrariër niet onevenredig wordt geschaad in de bedrijfsvoering.

Het plangebied wordt aan verschillende zijden begrensd door agrarische cultuurgronden. Hoewel deze gronden momenteel als grasland worden gebruikt, bieden de planologische mogelijkheden ruimte voor teelt waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden ingezet. Om een bufferzone te waarborgen tussen de geplande gevoelige functies en deze landbouwpercelen is in de juridische regels van dit TAM-omgevingsplan een spuitvrije zone van 50 meter vastgelegd. Voor de manier van regelen wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze motivering.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

5.7 Duurzaamheid

5.7.1 Algemeen

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder dat daarmee de behoeften van toekomstige generaties in gevaar worden gebracht. Dit betekent dat de



ontwikkeling plaatsvindt binnen de grenzen van het ecosysteem en dat er aandacht is voor de verdeling van welvaart en de veerkracht van het sociaal-maatschappelijke systeem.

Concreet gaat het onder andere om het op efficiënte en verantwoorde wijze gebruiken van ruimte, water, energie en grondstoffen binnen een planontwikkeling, op basis van een lange termijn visie waarbij rekenschap is gegeven aan de behoeften van toekomstige gebruikers en de effecten van de planontwikkeling op de fysieke leefomgeving.

5.7.2 Motivering

Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met het klimaatrobuust inrichten van het plangebied. Voor nadere uiteenzetting hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.13. Daarnaast wordt opgemerkt dat de woningen worden voorzien van zonnepanelen en gebruik maken van een warmtepomp. Zo wordt grotendeels voorzien in eigen energiebehoefte en draagt de ontwikkeling bij aan een bredere ambitie binnen de gemeente Olst-Wijhe om CO₂ te verminderen. De woningen voldoen aan de nieuwste BENG-normen.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid en klimaat is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

5.8 Natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

5.8.1 Gebiedsbescherming

5.8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

5.8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.8.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

5.8.1.4 Motivering

Natura 2000-gebieden

De locatie ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt ten oosten van het plangebied op circa 600 meter afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied "Rijntakken". Door BJJ.nu is hiervoor een stikstofberekening uit gevoerd. De volledige berekening is opgenomen in bijlage 8. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hieronder besproken. Vermeldt wordt dat er in de stikstofberekening en effectenbeoordeling rekening is gehouden met 138 woningen. De ontwikkeling ziet toe op het realiseren van 136 woningen. De berekeningen kunnen dus als een worst-case scenario worden gezien.

Onderzoeksresultaten stikstofberekening

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Stikstofdepositie met mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden als gevolg van het voornemen is daarmee niet uit te sluiten. Geadviseerd wordt de gehanteerde uitgangspunten nader te onderzoeken. Daarnaast kan door middel van een effectbeoordeling worden beoordeeld of de berekende depositie tot significante negatieve gevolgen leidt voor de aanwezige stikstofgevoelige habitattypen.

Door Tuiters Natuuronderzoek is effectenbeoordeling uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 9. De belangrijkste resultaten worden hieronder besproken.

Onderzoeksresultaten effectenbeoordeling

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante gevolgen voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied Rijntakken of voor andere omliggende Natura 2000-gebieden i.r.t. het aspect stikstofdepositie.

Als gevolg van het voorgenomen project is sprake van een verwaarloosbaar kleine toename aan stikstofdepositie (maximaal 0,01 mol N/ha/jr) plaats enkele overbelaste hexagonen binnen habitatype H6510A. Uit de ecologische beoordeling blijkt dat bij een dergelijke verwaarloosbaar kleine toename aan stikstofdepositie geen sprake is van een zodanig merkbare verandering van de kwaliteit van habitattypen en/of leefgebieden van soorten, dat dit van invloed kan zijn op de omvang en verspreiding van vegetaties en populaties. Ook uitbreiding van het betreffende habitatype en leefgebied van de kwartelkoning waarvoor een uitbreidingsopgave geldt blijft mogelijk in het Natura 2000-gebied Rijntakken. Significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Rijntakken kunnen daarom op voorhand met zekerheid worden uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd is met de bepalingen uit artikel 16.4a van de Omgevingswet.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN ligt op circa 500 meter afstand. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aan de provincie te worden gevraagd om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren.

Houtopstanden

In de regels is een 'Overige zone – Bebouwingscontour houtkap' aangewezen als bebouwingscontour houtkap zoals bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Binnen de bebouwingscontour houtkap zijn de regels van afdeling 11.3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) over activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen niet van toepassing. Dit staat in artikel 11.111, lid 2, onder a, Bal.

5.8.2 Soortenbescherming

5.8.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.8.2.2 Motivering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. In dit geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan flora en fauna en een nader onderzoek naar de steenuil uitgevoerd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven. De volledige rapportages zijn opgenomen in bijlage 10 en 11.

Onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna

De onderzoeksresultaten van de quickscan flora en fauna worden hierna weergegeven in afbeelding 5.1.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Omgevingswet)	Aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Voortplantings- en rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Diverse soorten	Art 11.54 lid 1a Bal	Geen grondgebonden zoogdieren opzettelijk doden
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 11.37 lid 1b	Geen bezette nesten negatief beïnvloeden
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Mogelijk steenuil	Art. 11.37 lid 1b	Nader onderzoek steenuil uitvoeren
Vogels	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 11.37 lid 1a	Geen vogels opzettelijk doden
Vleermuizen	Verblijfplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast	Geen
Vleermuizen	Vliegroue	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Amfibieën	Rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden van dieren	Diverse soorten	Art 11.54 lid 1a Bal	Geen amfibieën opzettelijk doden
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

Soortgroep	Rustplaats	Voortplantingsplaats	Vliegroue (vleermuizen)	Essentieel foerageergebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Omgevingsvergunning vereist
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden
Vogels	Ja	Ja	n.v.t.	Mogelijk steenuil	Ja	Ja	Mogelijk steenuil
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Ja	Nee	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij amfibieën opzettelijk gedood worden

Afbeelding 5.1 Uitkomsten quickscan flora en fauna (Bron: Natuurbank Overijssel)

Onderzoeksresultaten nader onderzoek steenuil

Er zijn geen steenuilen vastgesteld op de ontwikkellocatie. Het vastgestelde territorium is vastgesteld ten zuidwesten van de beoogde ontwikkellocatie. Indien de uilen op het erf nestelen, nestelen deze uilen op minimaal 300-340 meter afstand van de ontwikkellocatie (afhankelijk van de feitelijke nestplaats).

Steenuilen hebben een klein territorium. De grootte is afhankelijk van de beschikbaarheid van voedsel gedurende het jaar en varieert tussen de 4 en 30 ha.

Gelet op de afstand tussen de ontwikkellocatie en het vastgestelde territorium, wordt uitgesloten dat de ontwikkellocatie tot functioneel leefgebied van steenuilen behoort. Er zijn met de warmtebeeldcamera ook geen steenuilen waargenomen in de cultuurgronden tussen het erf en de ontwikkellocatie.

Er wordt geen nest- of rustplaats beschadigd of vernield en de functionaliteit van de nestplaats van steenuilen wordt niet aangetast. Er hoeft geen Omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit aangevraagd te worden.

5.8.3 Natuur inclusief bouwen

5.8.3.1 Algemeen

Bij natuur inclusief bouwen en verbouwen let je extra op alles wat leeft rond je huis. Dat doe je door in je bouwplannen plek voor planten en dieren op te nemen. Als je zorgt dat er ook vogels, vleermuizen en insecten kunnen wonen in en rond je huis help je de natuur. Het Natuur Inclusief Bouwen (NIB) is in de laatste jaren wel verder ontwikkeld.

5.8.3.2 Motivering

Bij het plan is aandacht voor natuur inclusief bouwen, wat bijdraagt aan de biodiversiteit in de omgeving. Er worden nestkasten aan de gevels geplaatst om vogels en andere dieren te huisvesten. De bestaande boom- en haagstructuren blijven behouden en worden versterkt binnen de nieuwe ontwikkeling. Nieuwe bomen en planten worden gekozen die passen bij de streek, inheemse soorten. Hiermee kan een breed scala aan dieren worden aangetrokken, om zo de biodiversiteit maximaal te bevorderen.

5.8.4 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

5.9 Archeologie, erfgoed en cultuurhistorie

5.9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

5.9.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

5.9.2.1 Motivering

Voor gemeente Olst-Wijhe is de beleidsnota en beleidsadvieskaart voor archeologie opgesteld. Deze nota is doorvertaald in het omgevingsplan van rechtswege, plandeel "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe". Het plangebied heeft in het "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe" de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2'. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een grotere omvang van 2.500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld respectievelijk een grotere omvang van 5.000 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld.

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft Greenhouse Advies een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 12 van deze motivering.

Onderzoeksresultaten

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het aanvullende inventariserende veldonderzoek (IVO-O) door middel van verkennende boringen wordt geadviseerd aan het noordelijk deelgebied een hoge archeologische verwachting toe te kennen aan de dekzandondergrond die hier nog ten dele intact is en deels een podzolprofiel heeft. Op basis van het uitgevoerde booronderzoek kunnen deze dekzandafzettingen hier vanaf een diepte van 70 cm -mv voorkomen (+220 cm NAP).

Op een diepte van 110-120 cm -mv (+155 cm NAP) werden de intacte podzolprofielen aangetroffen. Daarin kunnen archeologische waarden vanaf de late Oude Steentijd tot aan de overstromingen van de IJssel in de vroege middeleeuwen worden aangetroffen en bij toekomstige bodemingrepen worden verstoord.

Voor dit noordelijke deelgebied wordt geadviseerd om bij eventuele toekomstige bodemingrepen in de dekzandondergrond (vanaf 70 cm -mv) eerst archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk te achten. Dit onderzoek dient zich te richten op het opsporen van mogelijk aanwezige archeologische waarden (indicatoren) in de top van het (intacte) dekzand.

Voor het zuidelijk deelgebied wordt geadviseerd om een lage archeologische verwachting aan de dekzandondergrond toe te kennen vanwege de daar waargenomen en geïnterpreteerde bodemprofielen. De dekzandondergrond wordt daar, zoals eerder beschreven, niet in hoge mate archeologisch kansrijk geacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten is reeds een beoordeling door het bevoegd gezag uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 13 van deze motivering. Om het advies te besluiten en de bestaande archeologische verwachting in het plangebied te handhaven bij een omgevingsplan wijziging. Indien binnen de zone met een hoge verwachting ingrepen plaats vinden die dieper reiken dan 50 cm - mv en met een oppervlakte groter dan 2.500 m² dient aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor het zuidelijke deel van het plangebied kan de archeologische verwachting wel naar beneden worden bijgesteld naar een lage verwachting. Daarmee wordt dit deel van het plangebied in feite vrijgegeven vanuit archeologie, en is het niet noodzakelijk om voorwaarden te verbinden aan eventuele werkzaamheden in dat deel van het plangebied.

5.9.3 Erfgoed en cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

5.9.3.1 Motivering

Het plangebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoedkaart van Atlas Leefomgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het

plangebied bevinden zich tevens geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Hierdoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

5.9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische worden.

5.10 M.e.r.- Beoordeling

5.10.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

5.10.2 Motivering

Het voornemen valt onder 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' uit de eerste kolom van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het betreft een wijziging van het omgevingsplan dat wordt opgesteld voor een klein gebied op lokaal

niveau. Hiervoor is een plan-merbeoordeling aan de orde. In voorliggend geval is een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als bijlage 14 toegevoegd bij deze toelichting.

5.10.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Omgevingsveiligheid

5.11.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

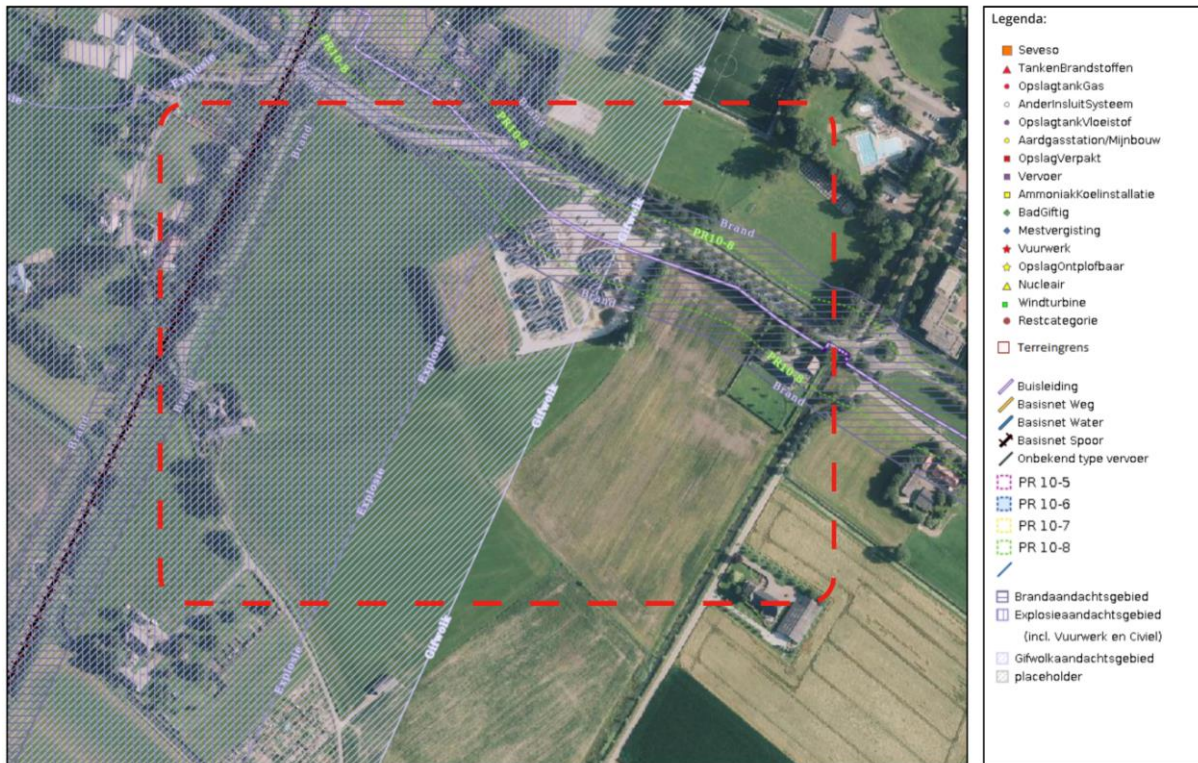
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

5.11.2 Motivering

Aan hand van de Atlasleefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode stippellijn) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede risicokaart externe veiligheid (Bron: Atlasleefomgeving, bewerkt)

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele risicobronnen. Uit de inventarisatie blijkt dat in de nabijheid van het plangebied een gasbuisleiding (bestaande uit drie buisleidingdelen) loopt). Daarnaast ligt de locatie vlakbij de spoorlijn Deventer-Zwolle waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Door BJJ.nu en Aviv is hiernaar nader onderzoek verricht. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 15.

Onderzoeksresultaten

Spoorlijn

- Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen.
- Het plangebied ligt buiten het BAG.
- Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het EAG.
- Het plangebied ligt buiten de 100%-letaliteitscontour van het EAG.
- Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het toekomstig GAG.
- Het plangebied betreft kwetsbare gebouwen. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is daardoor niet verplicht.

Buisleiding

- Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen.
- Het plangebied ligt binnen het BAG.
- Het plangebied ligt binnen de 100%-letaliteitscontour van het BAG.
- Het plangebied betreft kwetsbare gebouwen. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is daardoor niet verplicht.
- Het belemmeringengebied legt geen beperkingen op aan het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

- De gemeente Olst-Wijhe heeft tot op heden in haar omgevingsplan nog geen besluit genomen over de invulling van aandachtsgebieden. Om inzicht te bieden, is gebruik gemaakt van de zogenaamde gereedschapskist.

- Geadviseerd wordt om de bewoners op de hoogte te brengen van handelingsperspectief en vluchtwegen in geval van calamiteit op het spoor. Ook kunnen de bewoners geïnformeerd worden wanneer werkzaamheden aan de buisleiding plaatsvinden.
- Het bestuur van de veiligheidsregio kan advies geven over bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Er wordt aan gebruikers/ bewoners goed duidelijk worden gemaakt wat de risico's van die buisleiding zijn. Tevens gelden tijdens de werkzaamheden speciale voorschriften om ieders veiligheid te waarborgen.

5.11.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd. Er wordt vermeldt dat er geen woningen liggen binnen het belemmeringsgebied van de buisleiding. Er is ook uit het onderzoek gebleken dat het belemmeringsgebied geen beperkingen oplegt aan het plangebied. Verder geldt met betrekking tot brandvoorschriftgebieden dat het opnemen van dergelijke gebieden niet verplicht is. Het behoeft ook geen nadere toelichting als je het niet doet (zie sub 3 van artikel 5.14 Bkl). Binnen het plangebied worden bovendien geen zeer kwetsbare gebouwen (Bijlage VI onder E van het Bkl) mogelijk gemaakt.

5.12 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

5.12.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

5.12.2 Parkeren

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (Bron: gemeente Olst-Wijhe);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom (Bron: gemeente Olst-Wijhe).

Voor het realiseren van parkeergelegenheid biedt het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Olst-Wijhe. Het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" is opgenomen in het tijdelijke gedeelte van het omgevingsplan. 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.

Tabel met uitgangspunten

De CROW kencijfers gaan uit van minimum- en maximumcijfers. In de gemeente Olst-Wijhe is gekozen om bij de categorie 'rest bebouwde kom' uit te gaan van de minimumcijfers, om de parkeernormen eenduidig te laten zijn.

Functie	Parkeernorm per woning
Woning midden (halfvrij)	1,8 (waarvan aandeel bezoek 0,3)
Woning goedkoop (rijtje)	1,6 (waarvan aandeel bezoek 0,3)
Vrijstaand	2,0 (waarvan aandeel bezoek 0,3)

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een herontwikkeling naar woningbouw. In totaal worden er 136 woningen gerealiseerd. De parkeersituatie van de sociale woningen blijft onveranderd. Hieronder is een overzicht opgenomen van de parkeerbehoefte in de gewenste situatie.

Op de lokale wegen ten noorden van de Omloop en de Luitenant Andersonstraat laat het model ook kleine toenames van verkeer te zien (tot 100 motorvoertuigen per etmaal). Deze toenames zijn dermate klein dat dit niet tot een verandering van de afwikkeling op deze wegen leidt.

- *Voldoet de voorgestelde ontsluiting met een rotonde ter hoogte van het kruispunt Omloop – De Lange Slagen?*

De voorgestelde enkelstrooksrotonde kan het verkeer goed en verkeersveilig verwerken. Zelfs in het scenario waarin de originele modelintensiteiten van en naar Wengelerhoek verdriedubbeld zijn, zijn de verliestijden nog erg laag.

- *Is de locatie optimaal?*

De meest optimale locatie voor de rotonde is om de rotonde richting het zuiden van het huidige kruispunt te plaatsen. Zo is de weg vanuit de tunnel naar de rotonde recht en is het zicht op de rotonde optimaal. Een rotonde op de huidige locatie van het kruispunt, met een kleine S-bocht in de weg richting de rotonde, levert ook een goede situatie met voldoende zicht op.

- *Hoe is de zichtbaarheid vanuit de tunnel?*

Vanaf de plek waar de weg op maaiveldniveau is, is de rotonde nog 100 meter weg. Dit is voldoende afstand om geen problemen met de zichtbaarheid van de rotonde vanaf de tunnel te verwachten. Door de S-bocht tussen de tunnel en de rotonde worden ook geen problemen met het zicht verwacht.

- *Is een tweede ontsluiting nodig, of alleen voor calamiteiten, en waar dan?*

Een tweede ontsluiting is alleen nodig in de vorm van een calamiteiten-ontsluiting. De beste locatie hiervoor is de plek waar al een tijdelijke ontsluiting op de Omloop wordt gemaakt voor de sociale woningen.

- *Welke ontsluitingen zijn nodig en heeft de rotonde/de Omloop voldoende capaciteit als in de toekomst de wijk wordt uitgebreid naar 500 woningen?*

Ook bij 500 woningen heeft de rotonde voldoende capaciteit, kan de Omloop de verkeersstromen goed afwickelen en is er geen aanvullende ontsluiting nodig. Het is wel verstandig om in het plan voor de eerste 200 woningen rekening te houden met een logisch hoofdroute naar het eventueel aanvullende deel.

- *Zijn de voorzieningen voor fietsers richting bijvoorbeeld het centrum voldoende?*

Het plan sluit goed aan op de fietsroutes richting onder andere het centrum.

5.12.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling, aangezien de verkeerskundige voorziening en calamiteiten ontsluiting zijn opgenomen in de planontwikkeling.

5.13 Klimaatadaptatie

5.13.1 Algemeen

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Het KNMI heeft scenario's opgesteld waarin duidelijk wordt gemaakt hoe deze toename er naar verwachting in de toekomst uit ziet. Een vergrote kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen levert risico's op voor veiligheid, gezondheid en economie. Ruimtelijke aanpassing om deze risico's tegen te gaan noemen we klimaatadaptatie.

5.13.2 Motivering

Er is op verschillende manieren rekening gehouden met het klimaat robuust inrichten van het plangebied. Hieronder wordt kort aangegeven hoe wordt omgegaan met de aspecten hittestress, wateroverlast en droogte:

- Een goede wadi-structuur;



- Minimaliseren verharding om water goed weg te laten lopen;
- Aanplanten van nieuwe bomen voor verkoeling tegen hittestress.

Voor de uitwerking hiervan wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan (bijlage 1 en 2 bij deze motivering).

5.13.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect klimaatadaptatie kan worden gesteld dat dit in voldoende mate is geborgd binnen het plan. Het vormt dan ook geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.14 Weging van het waterbelang

5.14.1 Algemeen

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn groot en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaerwegen.

De provincie houdt toezicht op de waterschappen en is verantwoordelijk voor veilig drinkwater. Ook zorgt zij voor de plannen voor waterbeheer in de regio. Ook is de provincie verantwoordelijk voor vergunningverlening voor drinkwaterwinning. De ambities zijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving.

De waterschappen beheren water en waterkeringen (dijken) en zuiveren afvalwater. Ook zorgen zij voor de kleine waardevolle wateren, zoals vennen en bronnetjes. Voor grotere rivieren, meren en kanalen en grondwaters bestaat de Europese Kaderrichtlijn. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben de waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen het waterschap wil nemen.

Bij nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Dit houdt in dat de gevolgen van het plan op de waterbelangen beschreven moeten worden. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets. De waterbelangen en waterhuishoudkundige doelstellingen worden hierbij afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen gaan over zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.14.2 Beleid Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerprogramma is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- **Voldoende water:** dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid: goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte.
- **Schoon water:** in het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch)
- **Waterveiligheid:** het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en regionale watersysteem;
- **Duurzame toekomst:** Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidsstukken voor de komende jaren.

Daarnaast is de Waterschapsverordening een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het beleid is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het programma bestaat uit 3 delen te weten; Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027, Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027 en KRW factsheets en achtergronddocument. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Het hemelwatersysteem wordt door het Waterschap Drents Overijsselse Delta getoetst aan de hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden: uitgangspunt hiervoor is een bui van 80mm. Vanuit het plangebied is een afvoer van 1,6 l/s/ha naar het watersysteem van het waterschap toegestaan. Op basis van eigen ervaringen staat het waterschap Drents Overijsselse Delta geen reductie toe bij het toepassen van halfverharding.

5.14.3 Gemeente Olst Wijhe PVE Inrichting Infrastructuur en Openbare Ruimte

De gemeente Olst-Wijhe stelt als eis in het plan van eisen dat tenminste 80mm berging in een infiltratievoorziening geborgen dient te worden binnen de grenzen van het plangebied waarvan 20mm binnen de grenzen van een individuele kavel. Daarnaast dient te worden voldaan aan een bergingseis van 111mm/48uur, waarbij geen wateroverlast mag ontstaan. Wateroverlast betekent water binnen de woningen, maar er mag in deze situatie wel tijdelijk water op straat staan.

5.14.4 Motivering

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan opgesteld door Roelofs. het volledige waterhuishoudkundige plan is opgenomen in bijlage 17. Voor het vormgegeven van de waterhuishouding is overleg geweest met het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een uitgangspuntennotitie geschreven welke is opgenomen als bijlage 1 van het waterhuishoudkundige plan. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten. Voor de sociale woningen is al eerder een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld. Dit is inmiddels al gerealiseerd en niet meegenomen in het waterhuishoudkundig plan. Wat betreft de toe te voegen woning aan de Omloop 3 wordt vermeldt dat er wordt aangesloten bij het gemeentelijke riool en het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de tuin. Deze toe te voegen woning behoeft derhalve geen nadere verantwoording in deze paragraaf.

Oppervlaktewater

Het gehele plangebied bevindt zich in peilvak 810 van Waterschap Drents Overijssel Delta. Het streefpeil wat het waterschap hanteert in dit peilvak is minimaal NAP + 1,35 m (winterpeil) en maximaal NAP + 1,60 m (zomerpeil). Ten noorden van het plangebied en de Omloop bevindt zich sportpark Wijhe. Dit gebied ligt in het peilvak 916 met een jaarrond streefpeil van NAP +1,35 m. Dit is als zodanig ingesteld ten behoeve van de ontwatering van de sportvelden.

Aan de oostkant van het plangebied ligt de primaire watergang SW.65 (de Zandwetering). Deze stroomt naar het noorden. De sloten en greppels parallel aan de Omloop en het spoor voeren respectievelijk in westelijke en zuidelijk richting af richting de Withuisweg en vervolgens de Zandwetering. Daarnaast bevindt zich op de overgang van fase 1 en fase 2 een watergang welke afvoert in oostelijke richting op de Zandwetering. De watergangen in het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden.

De Zandwetering is een KRW-waterlichaam. Er mag enkel schoon water overstorten wanneer er een verbinding wordt gemaakt tussen het plangebied en de wetering. Uitgangspunt is dat de waterkwaliteit van de Zandwetering niet mag verslechteren.

Beheer van de Zandwetering

Uitgangspunt is dat de waterkwaliteit van de Zandwetering niet mag verslechteren. In het plan mogen daarom geen uitlopende materialen, zoals lood of zink, worden toegepast.

Bij het uitlaten van honden langs de wetering geldt dat hondenpoep moet worden opgeruimd. Het uitlaten van honden in de wadi's wordt ontmoedigd. Dit vraagt om gerichte voorlichting aan toekomstige bewoners.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het onderhoud van de watergangen:

- Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de watergang.
- Het reguliere onderhoud van de Zandwetering vindt plaats vanaf de Zandhuisweg.
- De natuurvriendelijke oever van de Zandwetering wordt onderhouden vanaf een nog aan te leggen onderhoudspad, dat onderdeel uitmaakt van de obstakelvrije zone binnen het plangebied.

Ter plaatse van de 'vrijwaringszone – onderhoud watergang' (artikel zijn geen andere bouwwerken toegestaan. De aanduiding omvat de volledige beschermingszone (5 meter uit de insteek, ofwel de rand van de watergang). Op deze manier wordt de watergang en de insteek beschermd voor doorstroming, veiligheid en eventuele toekomstige werkzaamheden). Er wordt ruimte gegarandeerd zodat onderhoud kan worden uitgevoerd zonder belemmering. Voor het planten van bomen en struiken geldt een vergunningsplicht bij het waterschap vanuit de waterschapsverordening.

Hemelwaterafvoer

Op basis van het concept stedenbouwkundig plan is het verhard oppervlak bepaald. In het openbaar gebied wordt uitgegaan van parkeren op halfverhardingen. Conform de uitgangspunten van waterschap Drents Overijsselse Delta zijn deze 100% afvoerend.

Voor de particulier terreinverharding is de aannahme gedaan dat dit 50% van de kavel is exclusief het dakoppervlak. In totaal is er sprake van 32.818 m² afvoerend verhard oppervlak.

Gemeente Olst-Wijhe gaat uit van 20 mm berging op de kavels. Waterschap Drents Overijsselse Delta gaat uit van een bui die eens per 100 jaar voorkomt, waarbij er 111 mm valt in 48 uur. Rekening houdend met een landelijke afvoer van 1,6 l/s/ha dient er 80 mm statische berging te worden gerealiseerd.

Hierbij is rekening gehouden met 25 mm op de sedumdaken (platte daken), 20 mm berging op eigen terrein en een bergingseis van 80 mm. De berging op eigen terrein kan bestaan uit een regenwaterreservoir voor hergebruik van regenwater, een ondergrondse infiltratievoorziening of een laagte (miniwadi) in de tuin.

Het gebied is opgedeeld in meerdere deelgebieden (1 tot 6), waarbij deelgebied 1 op zichzelf functioneert. In onderstaande tabel is bergingsopgave, gerealiseerde berging en restopgave weergegeven.

Gebied	1	2	3	4	5	6	
Bergingsopgave	363	596	355	236	768	108	m ³
Gerealiseerde berging	548	1681	244	110	477	0	m ³
Restopgave	-185	-1084	111	126	291	108	m ³

Tabel 4: Bergingsopgave (Bron: Roelofs)

Gebied 1 (zie tabel 4) dient in tegenstelling tot de overige gebieden op zichzelf te functioneren. Er is in dit gebied sprake van een bergingsopgave van 363 m³. In de wadi's is 548 m³ berging aanwezig, waardoor er sprake is van een overcapaciteit van 185 m³. Daarmee wordt voldaan aan de bergingseis van 80 mm.

De deelgebieden 4 en 6 voeren af op de gebieden 2, 3 en 5. De deelgebieden hebben een gezamenlijke bergingsopgave van 2.063 m³. In totaal wordt er 2.511 m³ berging gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de bergingseis van 80 mm. Omdat de deelgebieden 3, 4, 5 en totale restopgave hebben van 637 m³ dient dit opgevangen te worden in de parkzone. Hier is sprake van een overcapaciteit van 1.084 m³.

Afvalwater

De woningen worden aangesloten op het gemeentelijke riool.

Grondwater

De ontwateringdiepte is de minimale afstand van het maaiveld tot de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). De ontwateringdiepte laat zich als volgt duiden:

- bestaand stedelijk gebied wegen: 0,70 m.
- nieuwe bebouwing met minimale ontwatering: 0,50 m.
- nieuwe standaard bebouwing met kruipruimte: 0,70 m.
- tuinen, openbaar groen, sportvelden en dergelijke: 0,50 m.



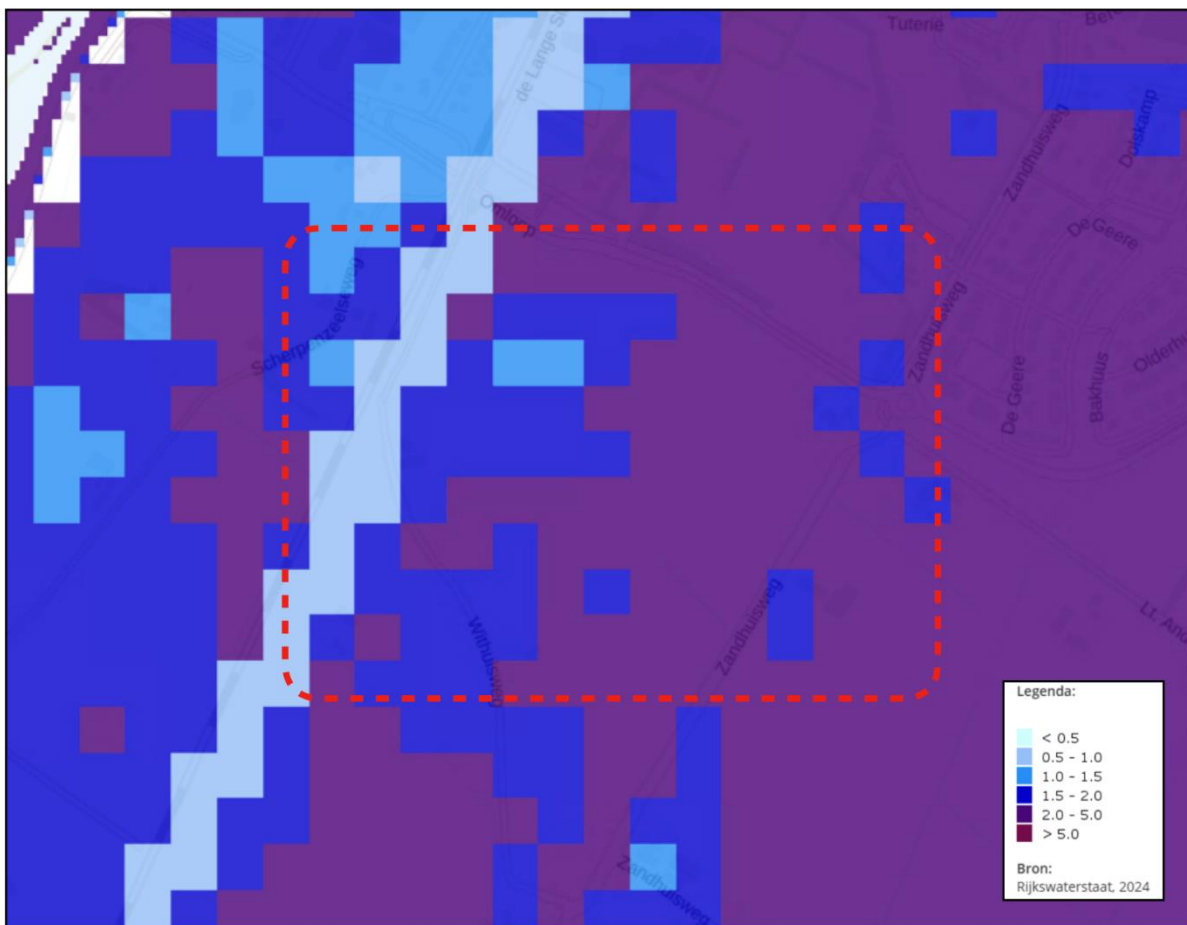
Bij wegen gaat het om de minimale ontwateringsdiepte ten opzichte van de kruin van de weg. Het bouwpeil van de woningen dient minimaal 0,25 m boven de kruin van de weg komt te liggen. Op een aantal plekken is er sprake van een korte afstand van de voordeur tot aan het openbaar gebied (ca. 0,50 m). Het gaat hier om twee bouwblokken met rijwoningen rond de raingardens. Het overbruggen van een hoogteverschil van 0,25 m is hier niet mogelijk. Daarom is er op deze locaties een minimaal hoogteverschil van 0,15 m aangehouden tussen straat- en vloerpeil.

Overstromingsrisicoparagraaf

De overstromingsrisicoparagraaf moet inzicht bieden in:

- De risico's bij een overstroming;
- De maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Het plangebied ligt in een overstromingsrisicogebied. In afbeelding 5.4 is dit weergegeven, met het plangebied indicatief met rode contour omlijnd. Het plangebied ligt niet in een waterbergingsgebied of vrijwaringsgebied.



Afbeelding 5.4 Overstromingsrisico (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Indien zich een kans op overstroming voordoet, is het terrein in alle richtingen te ontvluchten. Bij een dreigend risico kunnen bewoners tijdig worden geëvacueerd. Bovendien beschikken de meeste woningen over een tweede verdieping (zogenaamde 'droge verdiepingen') waar men zich in veiligheid kan stellen. Van een reëel risico is dan ook geen sprake.

Het terrein kan worden verlaten via meerdere ontsluitingen die uitkomen op de Omloop. Verdere aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk, aangezien het overstromingsrisico voldoende voorspelbaar is en bewoners bij dreiging tijdig kunnen worden geëvacueerd. Er zijn geen aanvullende of speciale voorzieningen nodig.

5.14.5 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

5.15 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.15.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan of de BOPA rekening te worden gehouden.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er zijn meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over de begripsdefinitie van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

5.15.2 Motivering

In dit geval is er sprake van meer dan 11 woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook van toepassing. Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladderonderbouw gaat onder ander in op:

- Het verzorgingsgebied;
- De kwalitatieve behoefte;
- De kwantitatieve behoefte;
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied of niet?

Verzorgingsgebied

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. De beoogde woningen zijn primair bedoeld om te voldoen aan de lokale behoefte, waarbij de doelgroep voornamelijk bestaat inwoners van de kern Wijhe.

Echter, er is ook sprake van een aanzienlijke woningbehoefte buiten de kern van Wijhe. Op 21 december 2022 ondertekende de gemeente Olst-Wijhe, samen met andere gemeenten in West-Overijssel, de Regionale Woondeal West-Overijssel. Dit samenwerkingsverband omvat de gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland,

Zwartewaterland en Zwolle. Gezien de verhuisbewegingen¹ kan worden geconcludeerd dat de gemeente Olst-Wijhe een regionaal verhuiskarakter heeft, waarbij het verzorgingsgebied zich uitstrekt buiten de gemeentegrenzen. Veel mensen verhuizen bijvoorbeeld vanuit de gemeenten Raalte, Zwolle, Deventer, Dalfsen, Hardenberg en Ommen naar Olst-Wijhe. Dit wordt bevestigd in een recent woningbehoefte onderzoek² waarin wordt vermeld dat gezien de gunstige geografische ligging van Olst-Wijhe ten opzichte van Zwolle en Deventer maar ook ten opzichte van (delen van) de Randstad liggen er voor Olst-Wijhe kansen om extra huishoudens aan de gemeente te binden indien daarvoor het gewenste woningaanbod beschikbaar is.

De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

In hoofdstuk 4 van voorliggende motivering wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het actuele provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet in woningen waar de komende tijd behoefte aan is in de gemeente Olst-Wijhe.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied of niet?

De ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Het bestaande bebouwde gebied van Wijhe beschikt over enkele inbreidingslocaties, maar deze hebben in potentie onvoldoende capaciteit om de geraamde woningbouwbehoefte op te kunnen vangen. Er zijn eveneens te weinig geschikte locaties voor herstructurering en/of transformatie. De behoefte in Wijhe bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen met tuin, hierdoor is meervoudig ruimtegebruik niet te benutten. De locatie is in de Omgevingsvisie van de gemeente reeds aangewezen als woningbouwlocatie, het betreft ruimtelijk gezien de meest geschikte locatie voor uitbreiding van de kern Wijhe. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een actuele behoefte aan de in het plan opgenomen bouwmogelijkheden voor woningen op een locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Op deze plek wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

5.15.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

¹ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81734NED/table?ts=1724675539357>

² Tellers & Benoemers (2021). *Woningbehoefteonderzoek Olst-Wijhe*.

HOOFDSTUK 6 MANIER VAN REGELEN

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. Dit TAM-omgevingsplan is dan ook digitaal vormgegeven conform de standaarden van IMRO2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het herontwikkelen van agrarische cultuurgrond ten zuiden van de kern Wijhe naar woongebied en vormt een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) van het omgevingsplan van de gemeente Olst-Wijhe. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuka van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' gelezen worden. In de

kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' gelezen worden.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Toepassingsbereik (**artikel 1**);
- Begripsbepalingen (**artikel 2**);
- Meet- en rekenbepalingen (**artikel 3**);
- Aanvraagvereisten (**artikel 4**);
- Algemeen gebruiksverbod (**artikel 5**).

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 2 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie ten zuiden van de kern Wijhe, waarvan geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.TAMH22b-0301 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

6.2.2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Toepassingsbereik: omschrijving van waar de activiteiten die zijn toegestaan;
- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Maatwerkvoorschriften: het bevoegd gezag kan afwijken van de gestelde regels in individuele gevallen;
- Specifieke beoordelingsregels: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde regels;
- Specifieke functieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan.

6.2.3 Algemene regels voor activiteiten

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels voor activiteiten. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelbepalingen (artikel 20)*;
Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen indien een perceel, of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene regels voor bouwactiviteiten (artikel 21)*;
dit artikel bevat algemene bouwregels. Het gaat hierbij om een beperkte overschrijding van de bouwgrenzen. Daarnaast zijn regels gesteld ten aanzien van de verplichting voor het

realiseren van voldoende parkeergelegenheid in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

- *Algemene regels voor gebruiksactiviteiten (artikel 22);*
in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies.
- *Parkeergelegenheid (artikel 23);*
Middels dit artikel wordt geborgd dat in-, op- of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein, voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig dienen te zijn.

6.2.4 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

6.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch (Artikel 6)

De agrarische cultuurgronden binnen het plangebied zijn voorzien van de functie 'Agrarisch'. De gronden zijn bedoeld voor agrarisch gebruik. Er mogen alleen andere bouwwerken voor agrarisch gebruik worden gebouwd. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe".

Groen (Artikel 7)

De belangrijkste (openbare) groenstructuren binnen het plangebied zijn voorzien van de functie 'Groen'. Het realiseren van gebouwen op of in deze gronden is niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwing' is een maatschappelijke voorziening toegestaan.

De maximale bouwhoogte voor bouwwerken die geen gebouwen zijn, bedraagt 2 meter. Lantaarnpalen mogen een maximale hoogte van 8,5 meter hebben, en speelvoorzieningen mogen niet hoger zijn dan 5 meter. Er is voor de regels aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Wijhe".

Verkeer (Artikel 8)

In het plan is voor de parkeervoorzieningen en wegen in het plangebied de functie 'Verkeer' opgenomen. Ter plaatse van de te realiseren calamiteiten

Er is voor de regels aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe".

Water (Artikel 9)

De belangrijkste (openbare) waterstructuren binnen het plangebied zijn voorzien van de functie 'Water'. Via de 'Vrijwaringszone – onderhoud watergang' (Artikel 15) is gegarandeerd dat er een strook van vijf meter vanaf de insteek (de rand van de watergang) vrij blijft. Hiermee wordt de watergang en de insteek beschermd ten behoeve van de doorstroming, de veiligheid en eventuele toekomstige onderhoudswerkzaamheden.

Woongebied (Artikel 10)

De locaties van de woningen en bijhorende bijgebouwen, (achter)tuinen en erven zijn voorzien van de functie 'Wonen'. Gronden met deze functie zijn voornamelijk bedoeld voor wonen in woonhuizen

en bij deze functie behorende voorzieningen, zoals: erven en ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speel- en parkeervoorzieningen, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds.

In de beoordelingsregels is een onderscheid gemaakt in regels voor:

- Hoofdgebouwen;
- Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- Andere bouwwerken.

Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd, waarbij geldt dat het aantal woningen per bouwvlak één is tenzij dat is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Verder is met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Daarnaast is het type woning dat is toegestaan verder gespecificeerd met verschillende bouwaanduidingen:

- Aaneengebouwd;
- Specifieke bouwaanduiding – twee-aaneen en/of vrijstaand;
- Vrijstaand.

Milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen (Artikel 11)

Ter plaatse van de 'milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen' is het ter bescherming van het woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied verboden om zonder omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken binnen 50 meter van driftgevoelige objecten, zoals woningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen. Een vergunning voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan alleen worden verleend als met locatiespecifiek onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van drift op driftgevoelige objecten.

Leiding – Gas – 1 (Artikel 12)

Op de plek waar een gasleiding het plangebied is de functie 'Leiding – Gas - 1' opgenomen doorkruist zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hogedruk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringsstroken.

Waarde – Archeologie 1 (Artikel 13)

Het gedeelte van het plangebied dat nog niet is vrijgegeven is voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie 1'. Deze gronden zijn namelijk, behalve de daarvoor komende functies, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met hoge archeologische verwachting. Er is voor de regels aangesloten bij het naastgelegen het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe".

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 14)

Het gedeelte van het plangebied dat nog niet is vrijgegeven is voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn namelijk, behalve de daarvoor komende functies, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met middelhoge archeologische verwachting. Er is voor de regels aangesloten bij het naastgelegen het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe".

Vrijwaringszone – onderhoud watergang (Artikel 15)

Ter plaatse van de 'vrijwaringszone – onderhoud watergang' zijn geen andere bouwwerken toegestaan. Aan de oostkant van het plangebied ligt de primaire watergang SW.65 (de Zandwetering). Deze stroomt naar het noorden. De aanduiding omvat de volledige beschermingszone (5 meter uit de insteek, ofwel de rand van de watergang). Op deze manier wordt de watergang en de insteek beschermd voor doorstroming, veiligheid en eventuele toekomstige werkzaamheden). Er wordt ruimte gegarandeerd zodat onderhoud kan worden uitgevoerd zonder belemmering. Voor het planten van bomen en struiken geldt een vergunningsplicht bij het waterschap vanuit de waterschapsverordening.

Overige zone – Bodemfunctieklassen wonen (Artikel 16)

Op grond van artikel 5.89p van het Bkl moet in het omgevingsplan van de gemeente Olst-Wijhe het ambtsgebied worden ingedeeld in bodemfunctieklassen. Deze bodemfunctieklassen stammen uit het

Besluit bodemkwaliteit. In de Regeling bodemkwaliteit zijn de met deze bodemfunctieklassen corresponderende grenswaarden voor verschillende stoffen in grond en baggerspecie opgenomen. Als een initiatiefnemer grond- of baggerspecie binnen het ambtsgebied van de gemeente Olst-Wijhe wil toepassen, dan moet op grond van paragraaf 4.124 worden voldaan aan deze met de aangewezen bodemfunctieklassen corresponderende grenswaarden.

Omdat in het plangebied het merendeel van de gronden wordt gebruikt voor de activiteit wonen, is voor het hele plangebied de bodemfunctieklassen wonen van toepassing verklaard.

Daarnaast is in artikel 21.1 (algemene regels voor bouwactiviteiten) van de juridische regels een vergunningsplicht bodemgevoelig gebouw opgenomen. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk groter dan 50 m² op een bodemgevoelige locatie te bouwen, verbouwen en in stand te houden zonder vergunning.

Overige zone – Bebouwingscontour geur (Artikel 17)

In paragraaf 5.1.3.6 van het Bkl is de instructieregel over onder meer geur door veehouderijen opgenomen. Deze biedt afwegingsruimte voor de toelaatbare geurhinder en maakt onderscheid tussen de geurbelasting in het buitengebied en binnen de bebouwde kom. Op grond van artikel 5.97 moet met een omgevingsplan, dat regels bevat op grond van de subparagrafen 5.1.4.6.2, 5.1.4.6.3 of 5.1.4.6.4 één of meer bebouwingscontouren geur worden vastgelegd. Dit artikel voorziet in deze verplichting.

Overige zone – Bebouwingscontour jacht (Artikel 18)

Op grond van artikel 5.165a van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet met het wijzigen van het omgevingsplan een bebouwingscontour jacht worden aangewezen. Op grond van artikel 11.71, lid 4 mag binnen deze bebouwingscontour jacht de jacht niet worden uitgeoefend met een geweer. Dit verbod geldt ook voor terreinen die onmiddellijk aan die bebouwingscontour grenzen. Omdat het uitoefenen van de jacht met geweren binnen de bebouwde kom niet wenselijk is, is dit plangebied aangewezen als bebouwingscontour jacht.

Overige zone – Bebouwingscontour houtkap (Artikel 19)

Op grond van artikel 5.165b van het Bkl moet in het omgevingsplan een bebouwingscontour houtkap worden aangewezen aansluitend aan het stedelijke gebied. Buiten deze bebouwingscontour, die het merendeel van het buitengebied zal omsluiten, gelden niet de regels van afdeling 11.3 van het Besluit activiteiten leefomgeving, waarin procedurevereisten en gedragsregels zijn opgenomen over het vellen van houtopstanden. Het plangebied wordt aangewezen als onderdeel van de bebouwingscontour houtkap. Daarom zijn hier de regels uit afdeling 11.3 van het Bal van toepassing op het vellen van houtopstanden.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoefte.

In artikel 4.2 Omgevingswet is vervolgens ook aangegeven dat het gemeentelijke omgevingsplan met voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

In deze motivering is de uitbreiding van de kern Wijhe met 136 woningen getoetst aan diverse aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het plan voorziet in een gemengde wijk met verschillende woningtypologieën, gericht op uiteenlopende doelgroepen. Hiermee sluit de ontwikkeling goed aan op de lokale woonbehoefte. Het stedenbouwkundig ontwerp en de landschappelijke inpassing houden rekening met de bestaande structuur en de ruimtelijke dragers binnen het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en voldoet aan de instructieregels van het rijk en de provincie. Daarnaast voldoet het plan aan de geldende wettelijke kaders voor milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe functies vormen geen belemmering voor omliggende functies, noch ondervinden zij hier zelf nadelige hinder van. Er is sprake van een gezonde, functionele en evenwichtige fysieke leefomgeving, waarin functies op locaties op een verantwoorde wijze zijn toegewezen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

7.2.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Met deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende wijziging van het omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

7.2.2 Kostenverhaal

initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

7.2.3 Situatie plangebied

In het voorliggend geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Olst-Wijhe, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin is tevens het risico van



nadeelcompensatie opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

In de gemeente Olst-Wijhe wordt het betrekken van burens en/of partijen die betrokken zijn bij een initiatief (participatie) gestimuleerd. De volledige verslaglegging met betrekking tot het aspect participatie is als bijlage 18 bij deze motivering gevoegd. Hierna wordt het proces kort besproken.

Het participatietraject voor woonwijk Wengelerhoek fase 1 in Wijhe is gestart in maart 2025, waarbij Roosdom Tjhuus de initiatiefnemer was die diverse belanghebbenden, waaronder omwonenden, grondeigenaren, gemeente, potentiële kopers en maatschappelijke organisaties, intensief heeft betrokken. Hierbij werd helder gecommuniceerd over de kaders en mogelijkheden voor invloed. Bewoners werden persoonlijk benaderd, en er was in juli 2025 een succesvolle informatiebijeenkomst. Belangstellenden worden via een projectwebsite en nieuwsbrief geïnformeerd, terwijl gemeente en waterschap intensief betrokken waren bij overleg en besluitvorming. Uiteindelijk resulteerde dit in een woningbouwplan met 135 woningen in verschillende prijsklassen. Het participatielogboek toont aan dat de betrokkenheid in volgende fasen wordt voortgezet.

7.3.2 Zienswijzen

Het wijzigingsbesluit heeft van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



BIJLAGEN

- Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan**
- Bijlage 2 Inrichtingsplan**
- Bijlage 3 Landschappelijke inpassing de Omloop 3**
- Bijlage 4 Onderzoek wegverkeer- en spoorweglawaai**
- Bijlage 5 Verkennend (water)bodemonderzoek Wengelerhoek te Wijhe**
- Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek Omloop 3 in Wijhe**
- Bijlage 7 Quickscan trillingshinder**
- Bijlage 8 Stikstofberekening**
- Bijlage 9 Effectenbeoordeling**
- Bijlage 10 Quickscan flora en fauna**
- Bijlage 11 Nader onderzoek steenuil**
- Bijlage 12 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek**
- Bijlage 13 Beoordeling bevoegd gezag archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek**
- Bijlage 14 M.e.r.-beoordeling**
- Bijlage 15 Onderzoek externe veiligheid**



Bijlage 16 Verkeersonderzoek

Bijlage 17 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 18 Participatieverslag

