



**Gemeente / Olst-Wijhe**

**Bestemmingsplan / Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011**



## Gemeente / Olst-Wijhe

### Bestemmingsplan / Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011

<b>procedure</b>	<b>datum</b>
voorontwerp	-
ontwerp	
vastgesteld	
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

opdrachtgever	Gemeente Olst-Wijhe
opdrachtnemer	Amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / <a href="mailto:bureau@amer.nl">bureau@amer.nl</a> / <a href="http://www.amer.nl">www.amer.nl</a>
status	Ontwerp
projectnummer	90-104h
plan-idn	NL.IMRO.1773.BP2011004010-0201
datum	19 december 2011



# Inhoudsopgave

## Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor deze planherziening	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplan	6
1.4	Gebruikte terminologie WRO en Wro	6
1.5	De bij het plan behorende stukken	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
2.1	Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag	7
2.2	Bouwregels actuele bestemmingsplannen Olst en Wijhe	7
2.3	Besluit ruimtelijke ordening	8
Hoofdstuk 3	Het plan	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Planopzet	9
3.3	Uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 4	Inspraak, overleg en ontwerpplan	11
4.1	Inspraak	11
4.2	Overleg	11
4.3	Terinzagelegging ontwerpplan	11

## Regels

Artikel 1	Begripsbepalingen	15
Artikel 2	Toepasselijkheid voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag	15
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 4	Overgangsrecht	15
4.1	Bouwwerken	15
4.2	Gebruik	16
Artikel 5	Slotregel	16



# Toelichting





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor deze planherziening

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft op 2 juli 2007 het bestemmingsplan Noorder Koeslag vastgesteld voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ten zuidoosten van het dorp Wijhe. Om de bouw mogelijkheden binnen deze woonwijk te vergroten, is besloten om de goot- en nokhoogte voor een aantal woonvelden aan te passen. Dit betekent dat zowel de bestemmingsplankaart (aanduidingen), als een deel van de (relevante) voorschriften moeten worden herzien.

## 1.2 Ligging plangebied

De woonwijk Noorder Koeslag is ongeveer 18 hectare groot en ligt aan de zuidzijde van de kern Wijhe, even ten oosten van de Zandhuisweg. Ten noorden van de woonwijk ligt de woonwijk Krijtenberg. Het plangebied van onderhavige herziening betreft een deel van de woonwijk Noorder Koeslag.



*Afbeelding - Ligging plangebied*

De wijzigingen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte hebben slechts betrekking op de (zuidelijke) helft van de aangegeven plangebieden. Voor die delen van het plangebied wordt een minimale goothoogte van 5 m en een maximale goothoogte van 7 m opgenomen. Voor de bouwhoogte wordt een maximum van 10 m opgenomen.

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan 'Noorder Koeslag', dat op 2 juli 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de plangebieden de bestemming 'Woongebied'. Gronden die zijn aangewezen als 'Woongebied' zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Voor het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' heeft in het verleden een partiële herziening van de regels plaatsgevonden. (Bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels', vastgesteld door de raad op 7 september 2009). Hiermee zijn enkele maten in de voorschriften van het moederplan herzien.

### 1.4 Gebruikte terminologie WRO en Wro

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van een bestemmingsplan dat is vastgesteld in de tijd dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog van kracht was. In het moederplan worden de termen 'voorschriften', 'plankaart' en 'vrijstelling(-en)' gehanteerd daar waar de vigerende Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor dezelfde begrippen respectievelijk de termen 'regels', 'verbeelding' en 'afwijking(-en)' voorschrijft. In dit plan worden soms de 'oude' termen nog gebruikt in gevallen waar direct verwezen wordt naar het moederplan.

### 1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011' bestaat uit een verbeelding (plankaart) waarop bestemmingen en maatvoeringsvlakken zijn opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van een beknopte toelichting waarin het aan het plan ten grondslag liggende beleid is opgenomen.

Voor het plan is tevens een set regels opgesteld, waarin de toepasselijkheid van de voorschriften van bestemmingsplan Noorder Koeslag (inclusief de partiële herziening van de regels) wordt geregeld.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag

In aanvulling op het bestemmingsplan Noorder Koeslag is in 2007 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het formele toetsingskader voor de welstandstoets. In het beeldkwaliteitsplan is een gebiedsindeling opgenomen. Per gebied is een aantal kenmerken en uitgangspunten opgenomen. Voor gebied 3, gelegen aan de randen van de wijk, is onder meer bepaald dat de bebouwing zodanig moet worden, dat er een goede overgang plaats vindt tussen wijkbebouwing en de (groene) zone langs de Omloop en de Zandhuisweg. Hierin spelen zowel de bouwvorm, de hoogte, als de gekozen kleurstelling een belangrijke rol. Voor de woningen langs de Omloop zijn een lage gootlijn en gedekte kleuren voorgeschreven. De welstandscriteria zijn daar waar mogelijk juridisch doorvertaald in het bestemmingsplan Noorder Koeslag.

In 2009 zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag gedeeltelijk herzien. Middels de herziening is de mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen van de voorgeschreven lage goothoogtes. De ontheffingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast voor de uit het zicht liggende (achter)gevels en alleen in gevallen waarin dit geen afbreuk doet aan de gewenste beeldkwaliteit.

Op de percelen gelegen langs de Omloop moeten een aantal twee-onder-één-kappers en een aantal rijtjeswoningen gerealiseerd worden. Om de bouwmogelijkheden voor deze woningen te vergroten is besloten om een hogere goot- en nokhoogte toe te staan. Door aan te sluiten bij de goot- en nokhoogtes van aangrenzende woningen kan eenheid worden bewaard in de inrichting van het gebied. Door extra aandacht te besteden aan de voorgevels van de naar buiten toe gerichte woningen, kan worden gezorgd voor een 'vriendelijke' uitstraling en een goede overgang tussen bebouwing en groene zone.

Het plan is besproken in het welstandsoverleg. De welstandsadviseur kon instemmen met een aanpassing van de voorgeschreven goot- en nokhoogtes. Wel werd hierbij geadviseerd om extra aandacht te besteden aan het aanzicht/de voorgevel van de woningen en daarbij bijvoorbeeld te werken met verschillende kleurstellingen.

### 2.2 Bouwregels actuele bestemmingsplannen Olst en Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft met de vaststelling van de bestemmingsplannen Olst en Wijhe op 16 februari 2009 nieuw beleid vastgesteld aangaande de bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of carports bij woningen in de bebouwde kom van de gemeente. Met het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels' is dit nieuwe beleid al van toepassing geworden op het plangebied Noorder Koeslag. Onderhavige herziening verandert niets aan de voorschriften van het moederplan, noch aan de regels van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels'.

## 2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Om uitvoering te geven aan paragraaf 3.2 (Standaardregels in bestemmingsplannen) van het Besluit ruimtelijke ordening dat op 1 juli 2008 in werking is getreden, zijn artikel 13 antidubbeltelbepaling) en artikel 18 (overgangsbepalingen) van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' eveneens herzien in het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels'. De bepalingen uit deze artikelen zijn geheel vervangen door de standaardregels die de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening dwingend voorschrijven. Onderhavige herziening neemt deze artikelen eveneens over in de regels.

## Hoofdstuk 3 Het plan

### 3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, waarin slechts enkele onderdelen van de plankaart van dat plan worden herzien. Het plan valt niet onder de 'digitale verplichting' als bedoeld in de artikelen 1.2.2, 1.2.3 en 1.2.4 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) aangezien het een herziening betreft van een bestemmingsplan dat voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage is gelegd en het plan geen betrekking heeft op het vervangen van een in dat bestemmingsplan voorkomende bestemming (zie artikel 8.1.2. Bro).

### 3.2 Planopzet

Deze partiële herziening houdt concreet het volgende in.

#### **Regels**

In artikel 1, Begripsbepalingen, zijn de voor dit plan tot herziening relevante begrippen omschreven, te weten 'het plan' en 'de plankaart'.

In artikel 2, Toepasselijkheid voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag, is bepaald dat de voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag (2007), inclusief de daarin aangebrachte wijzigingen door het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels (2009) van toepassing zijn op dit plan tot herziening.

In de artikelen 3 en 4 zijn de in het Bro voor alle bestemmingsplannen -waaronder begrepen partiële herzieningen- voorgeschreven anti-dubbeltelbepaling en overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen.

In artikel 5 is tot slot de slotregel opgenomen, conform SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

#### **Plankaart**

De plankaart van dit plan tot herziening omvat woningbouwstroken en -percelen, langs de Bakhuus en de Plattenberg, waarvan voor een gedeelte een grotere goot- en bouwhoogte wordt aangeduid.

De geldende bestemmingen 'Woongebied' en 'Tuin' worden daarbij niet gewijzigd.

### 3.3 Uitvoerbaarheid

Deze herziening regelt slechts de verruiming van enkele hoogtematen van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag'. Buiten het opstellen en in procedure brengen van deze herziening zijn er voor de gemeente geen kosten aan verbonden.



## Hoofdstuk 4    Inspraak, overleg en ontwerpplan

### 4.1    Inspraak

Omdat het hier gaat om een ondergeschikte herziening van een eerder door de raad vastgesteld plan, vindt overeenkomstig artikel 2 van de gemeentelijk inspraakverordening geen inspraak plaats.

### 4.2    Overleg

Omdat het hier gaat om een planherziening waarover geen vooroverleg nodig is op grond van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen (plannen waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is, provincie Overijssel, 15 maart 2011, kenmerk 2011/0048378) en omdat door deze herziening geen andere overheden en/of andere bij de ruimtelijke ordening betrokken instanties en/of organisaties in hun belang getroffen worden, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

### 4.3    Terinzagelegging ontwerpplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan zal overeenkomstig de regels uit de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld zienswijzen tegen het plan naar voren te brengen.





# Regels



## Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit plan wordt verstaan onder:

- a. het plan:  
het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011, vervat in deze regels en de plankaart;
- b. de plankaart:  
de als zodanig gewaarmerkte kaart nr. NL.IMRO.1773.BP2011004010-0201.

## Artikel 2 Toepasselijkheid voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag

Behoudens het bepaalde in de andere artikelen van deze regels, zijn op dit plan de voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, met inbegrip van de regels van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels, van overeenkomstige toepassing.

## Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 4 Overgangsrecht

### 4.1 Bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## 4.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Olst-Wijhe in de vergadering van .....

, Voorzitter

, Griffie