

Kenmerk : 2016000259
Datum : 7 februari 2017
Verzonden op :

Onderwerp : **Omgevingsvergunning**

Op 24 oktober 2016 ontvingen wij van Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis B.V., Postbus 237 te Rijssen, een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van zeven rijwoningen met de activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk;
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- op het perceel: Plattenberg 1, 1a, 3, 3a, 5, 7 en 9, 8131NP Wijhe; kadastraal bekend: gemeente Wijhe, sectie E, nummer 3761.

Besluit

Wij besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: WABO), de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

Onderdeel van het besluit vormen:

- een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wabo.

Procedure

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (artikel 3.10, Wabo). De aanvraag is getoetst aan artikel 2.1, lid 1, onder a, en c van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht, het bestemmingsplan, de Welstandsnota gemeente Olst-Wijhe, de Bouwverordening gemeente Olst-Wijhe 2012 en het Bouwbesluit 2012. Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan "Noorder Koeslag" wordt de aanvraag omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan.

Flora en Faunawet

Sinds 2002 is de Flora-en faunawet van kracht. De wet gaat uit van het beschermingsprincipe. "Planten en dieren zijn beschermd tenzij...". Dit betekent dat iedereen een zorgplicht heeft voor de in Nederland in het wild levende planten en dieren en voor hun directe leefomgeving. Het belangrijkste onderdeel van de Flora- en faunawet is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.

In de Flora- en faunawet worden geen data genoemd waarop werkzaamheden wel of niet uitgevoerd mogen worden. Er wordt gevraagd altijd zorgvuldig te handelen. De broed/kraamtijd is daarbij de tijd waarin een soort het meest kwetsbaar is en deze periode kan dus beter ontzien worden. Ondanks het feit dat u voor een activiteit een omgevingsvergunning heeft of kan krijgen mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfplaatsen van deze dieren en planten vernielen en verstoren. De Flora- en faunawet gaat dan voor. U dient als initiatiefnemer zelf actief te onderzoeken of de Flora- en faunawet van toepassing is.

Meer informatie vindt u op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland <https://mijn.rvo.nl/home>.

Bijgevoegde documenten

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel van het besluit:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning met ontvangstdatum 24 oktober 2016;
- voorschriften en overwegingen omgevingsvergunning;
- tekening blad nummer B-01a met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening blad nummer B-02 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening blad nummer B-03 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening situatie met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening totaalsituatie met stempeldatum ontvangst 8 november 2016;
- tekening berging kavel 44-45 en 46-47 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening berging kavel 47A met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- tekening trap met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- kleur- en materiaalstaat met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;

- rapportage Bouwbesluit, projectnummer 3295 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- Verklaring van IKOB-BKB met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- Statische berekening definitief d.d. 1 oktober 2016 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- Statische berekening kapconstructie definitief d.d. 27 mei 2016 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016;
- Rapport Grondonderzoek met kenmerk R6070810-RY_1 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2016.

Beroep

De ontwerpvergunning met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 december 2016 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

U kunt tegen dit besluit een beroepschrift indienen. Voor de te volgen procedure verwijzen wij u naar het bijgevoegde informatieblad.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
namens deze,



Dennis Hoogendoorn
medewerker Leefomgeving.

Activiteit: *het bouwen van een bouwwerk*

Overwegingen

Bij nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan:

- De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan "Noorder Koeslag", op gronden met de bestemming "Woongebied" (artikel 6);
- De aanvraag is strijdig met artikel 6.1 van de voorschriften. Inhoudende dat het toegestane maximum aantal wooneenheden van 14 wordt overschreden, omdat er 16 wooneenheden worden gerealiseerd.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit:

- Op 8 november 2016 is de aanvraag beoordeeld door de adviseur Ruimtelijke Kwaliteit. De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Bouwbesluit 2012:

- De aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit.

Bouwverordening gemeente Olst-Wijhe 2012:

- De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Ten minste twee werkdagen voor de aanvang van bouwwerkzaamheden moet de gemeente hiervan in kennis worden gesteld.
- Op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden stelt u ons hiervan in kennis.
U kunt de melding van aanvang en oplevering van het werk doen:
 - a. *via ons klantcontactcentrum (KCC) te bereiken via 14 0570 of;*
 - b. *via email gemeente@olst-wijhe.nl onder vermelding van het bouwadres.*
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als de gemeente niet in kennis is gesteld van de beëindiging van de werkzaamheden.
- De vergunning moet te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt niet begonnen voordat voor zover nodig door de gemeente:
 - a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - b. het straatpeil is uitgezet.
- De bouwplaats moet tijdens de bouw op een doeltreffende wijze zijn afgesloten, zodat deze niet voor onbevoegden toegankelijk is.
- De vrijkomende grond mag, omdat deze slechts in beperkte mate is verontreinigd, op de bouwlocatie worden verwerkt. Als de grond van de locatie wordt afgevoerd, moet de kwaliteit hiervan worden bepaald en conform deze kwaliteit elders worden toegepast. Vijf werkdagen voor afvoer van de grond moet het afvoeren er van worden gemeld via het meldpunt bodemkwaliteit of bij de vakgroep Vergunningen en Handhaving. Hierbij moet worden aangetoond dat het grondtransport op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats vindt, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit.
- Op grond van het Bouwbesluit 2012 en bij ministeriele regeling geldt dat moet worden voorkomen dat er nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden veroorzaakt. Dit betekent onder andere dat bouw- en sloopafval ten minste gescheiden moet worden in de volgende fracties:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - steenachtig sloopafval;
 - gipsblokken en gipsmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - teerhoudende dakbedekking;

- teerhoudend asfalt
- niet-teerhoudend asfalt;
- dakgrind;
- overig afval;

en zodanig moet worden opgeslagen en afgevoerd dat er geen risico's voor het milieu ontstaan. Als u vragen heeft over het voorkomen van deze risico's kunt u bellen met de vakgroep Vergunningen en Handhaving van onze gemeente.

Flora en Faunawet

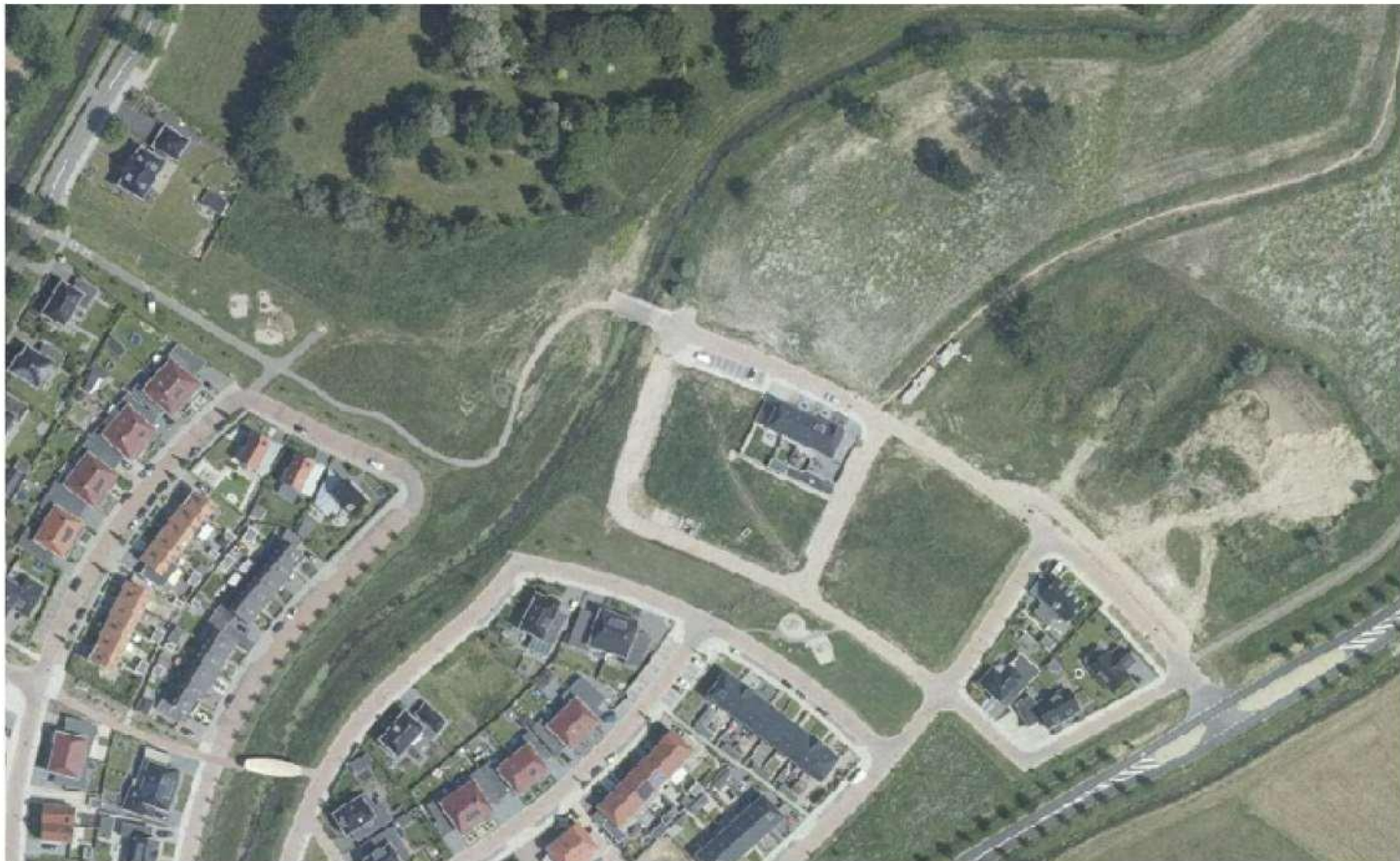
Sinds 2002 is de Flora-en faunawet van kracht. De wet gaat uit van het beschermingsprincipe. "Planten en dieren zijn beschermd tenzij...". Dit betekent dat iedereen een zorgplicht heeft voor de in Nederland in het wild levende planten en dieren en voor hun directe leefomgeving. Het belangrijkste onderdeel van de Flora- en faunawet is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.

In de Flora- en faunawet worden geen data genoemd waarop werkzaamheden wel of niet uitgevoerd mogen worden. Er wordt gevraagd altijd zorgvuldig te handelen. De broed/kraamtijd is daarbij de tijd waarin een soort het meest kwetsbaar is en deze periode kan dus beter ontzien worden. Ondanks het feit dat u voor een activiteit een omgevingsvergunning heeft of kan krijgen mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfsplaatsen van deze dieren en planten vernielen en verstoren. De Flora- en faunawet gaat dan voor. U dient als initiatiefnemer zelf actief te onderzoeken of de Flora- en faunawet van toepassing is.

Meer informatie vindt u op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland <https://mijn.rvo.nl/home>.

Activiteit: *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan,*

Ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning voor de percelen Plattenberg 1, 1a, 3, 3a, 5, 7 en 9, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan.



GEMEENTE OLST-WIJHE

*Ruimtelijke onderbouwing
Noorder Koeslag, Veld H*

November 2016

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Noorder Koeslag, Veld H

Plannaam: Noorder Koeslag, Veld H
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: November 2016



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING	4
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER.....	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	17
HOOFDSTUK 4	MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID.....	20
4.1	GELUID.....	20
4.2	BODEMKWALITEIT.....	21
4.3	LUCHTKWALITEIT	22
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	23
4.5	MILIEUZONERING	25
4.6	ECOLOGIE.....	26
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	28
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	28
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	31
5.1	VIGEREND BELEID.....	31
5.2	WATERPARAGRAAF	31
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning

Noorder Koeslag is een in aanbouw zijnde woonwijk met ruim 300 woningen, aan de zuidoostkant van het dorp Wijhe. De wijk ligt tussen de sportvoorzieningen van Wijhe (zwembad, sportvelden, ijsbaan) en de nieuwe randweg de Omloop.

Deze ruimtelijke onderbouwning heeft betrekking op veld H. Op dit veld waren drie blokken met rijenwoningen gepland, met gezamenlijk minimaal 12 en maximaal 14 woningen. Inmiddels zijn twee van de drie woonblokken gerealiseerd, een rij van 4 en een rij van 5. Ten aanzien van het laatste woonblok was een rij van 5 woningen voorzien, waarbij de woningen een bredere beukmaat ten opzichte van eerste twee woonblokken zouden krijgen. Geconstateerd is dat dit niet aansluit op de vraag vanuit de markt en daarom een andere invulling van het woonblok wenselijk is. De nieuwe invulling van het woonblok bestaat uit een rij van 7 woningen met een gangbare beukmaat van circa 5,4 meter. Met deze invulling vindt er een stedenbouwkundige afronding van het veld plaats en wordt bijgedragen aan het realiseren voldoende woningen voor o.a. starters.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de hiervoor genoemde ontwikkeling te realiseren, omdat met het beoogde plan in veld H 16 woningen worden gerealiseerd terwijl maximaal 14 woningen zijn toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure is noodzakelijk. In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwning waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze ruimtelijke onderbouwning voorziet daarin.

1.2 Ligging projectgebied

Voorliggende ruimtelijke onderbouwning heeft betrekking op veld H van nieuwbouwwijk Noorder Koeslag. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Wijhe, sectie E, nummer 3761 (gedeeltelijk). In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Wijhe en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het projectgebied (veld H) en de bouwlocatie is respectievelijk met de rode en blauwe omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig planologisch regiem

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Olst-Wijhe vastgesteld op 2 juli 2007. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijnning is indicatief het projectgebied (veld H) aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' (Bron: Gemeente Olst-Wijhe)

In het geldende bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Woongebied'. Gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bedoeld voor het wonen in woonhuizen tot het op de plankaart met minimaal - maximaal aantal eenheden aangeduide aantal, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding. Op basis van de bouwregels mogen er hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en andere-bouwwerken worden gebouwd, een en ander met inachtneming van de maatvoeringseisen.

1.3.1.2 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bestemmingsregels, vanwege het feit dat er minimaal 12 en maximaal 14 woningen mogen worden gebouwd. Met het realiseren van het plan worden er in totaal 16 woningen op veld H gebouwd. De gemeente Olst-Wijhe is bereid om medewerking te verlenen aan het planvoornemen waarbij met een omgevingsvergunning, conform het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo, wordt afgeweken van het bestemmingplan.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.7;
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; in hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

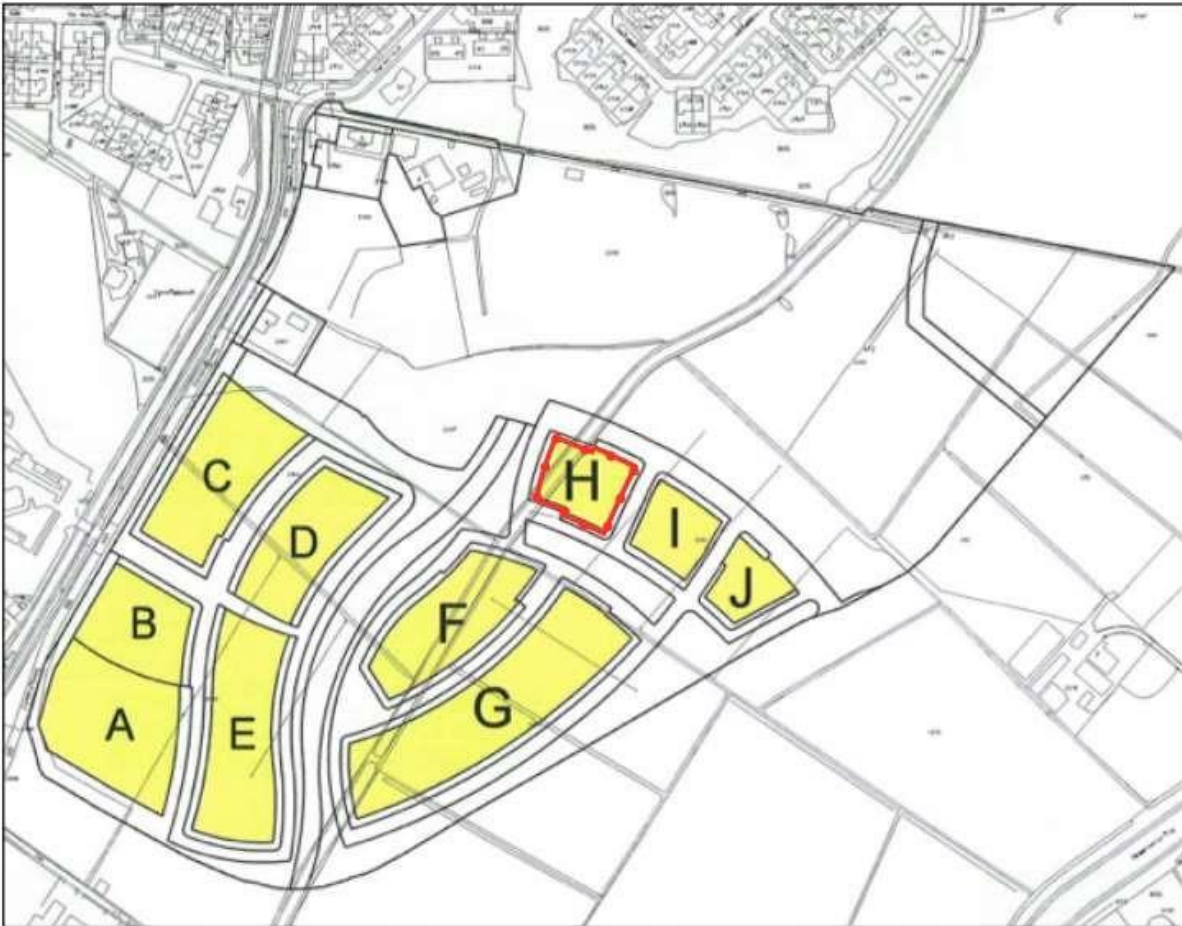
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Olst-Wijhe beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieuaspecten de revue. Hoofdstuk 5 wordt in gegaan op het aspect waterhouding. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project en tot slot gaat hoofdstuk 7 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Noorder Koeslag is een ruime opgezette groene nieuwbouwwijk aan de zuidoostkant van het dorp Wijhe. De wijk ligt tussen de sportvoorzieningen van Wijhe (zwembad, sportvelden, ijsbaan) en de nieuwe randweg de Omloop die voor een verbeterde verbinding zorgt richting Zwolle, Deventer en Raalte. De wijk biedt plaats aan ruim 300 woningen.

De eerste fase van de nieuwbouwwijk bestaat uit 186 tot 227 woningen verdeeld over 10 woonvelden (A tot en met J). Het projectgebied omvat veld H.



Afbeelding 2.1: Woonvelden eerste fase plan 'Noorder Koeslag' (Bron: Gemeente Olst-Wijhe)

Veld H wordt begrensd door infrastructuur, te weten de Koestraat aan de noordzijde, de Sterrebos aan de oostzijde en de Plattenberg aan de zuid- en westzijde. Op veld H waren 12 tot 14 rijenwoningen gepland, uitgaande van drie woonblokken. Inmiddels zijn twee van de drie woonblokken gerealiseerd, een rij van 4 en een rij van 5 woningen. Het derde woonblok, westelijk gedeelte van het veld, is nog niet gerealiseerd en betreft in de huidige situatie bouwrijpe grond.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie binnen het projectgebied. Het projectgebied (veld H) en de bouwlocatie zijn met respectievelijk de rode en blauwe omlijning aangegeven. Opgemerkt wordt dat het tweede woonblok (rij van 5), ter plaatse van het zuidoostelijke deel van veld H, niet op de luchtfoto waarneembaar is.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie ter plaatse van het projectgebied (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Gewenste invulling

Ten aanzien van het laatste woonblok was een rij van 5 woningen voorzien, waarbij de woningen een bredere beukmaat ten opzichte van eerste twee woonblokken zouden krijgen. Geconstateerd is dat dit niet aansluit op de vraag vanuit de markt en daarom een andere invulling van het woonblok wenselijk is. De nieuwe invulling van het woonblok bestaat uit een rij van 7 woningen met een gangbare beukmaat van circa 5,4 meter. Met deze invulling vindt er een stedenbouwkundige afronding van het veld plaats en wordt bijgedragen aan het realiseren voldoende woningen voor o.a. starters. De woningen zullen in de verkoop worden gezet.

In afbeelding 2.3 is een situatietekening opgenomen met daarin de beoogde invulling van het projectgebied.



Afbeelding 2.3: Beoogde invulling van het projectgebied (Bron: Roosdom Tijhuis)

Zoals waarneembaar in afbeelding 2.3 is met de gewijzigde invulling van het gebied uitgegaan van een eenduidige en samenhangende structuur van bebouwing in dit deel van de wijk Noorder Koeslag. De opzet is vergelijkbaar met de woonblok (rij van 8) aan de noordzijde van veld G.

De woningen worden georiënteerd op de centrale groen-/waterzone en dragen bij aan de begeleiding hiervan. Er zal sprake zijn van een gelijke rooilijn zonder verspringen en de woningen worden met de nokrichting evenwijdig aan de Plattenberg (westzijde) gesitueerd. Met de kavelindeling zullen de grenzen aansluiten op de voorgevels van de twee bestaande woonblokken, waardoor de woonpercelen goed op elkaar zullen aansluiten. De woningen passen binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 5,6 en 9,3 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de oorspronkelijke maten opgenomen in het geldende bestemmingsplan, waarbij de goothoogte niet minder en niet meer mocht zijn dan respectievelijk 5 en 7 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Hiermee sluiten de nieuwe woningen goed aan op de bestaande bebouwing in de omgeving en is er sprake van een stedenbouwkundig verantwoorde situatie. Bij de hoekwoningen worden op het zij-/achtererf garages gerealiseerd en bij de overige woningen komen bergingen op het achtererf. De achtertuinen zijn tevens via een achterpad te bereiken.

In afbeelding 2.4 is de voorgevelaanzicht van de woningen opgenomen.



Afbeelding 2.4: Voorgevelaanzicht nieuwe woningen (Bron: Roosdom Tijhuis)

2.2.2 Verkeer en parkeren

2.2.2.1 Verkeer

Op basis van de CROW-publicatie (nr. 317) geldt een maximale verkeersgeneratie van 7,4 verkeersbeweging per woning per weekdagemaal. In voorliggend geval brengt de toevoeging van twee extra woningen 15 extra verkeersbewegingen per weekdagemaal met zich mee.

De omliggende wegenstructuur is berekend op de complete afronding van de nieuwbouwwoonwijk. Er is geen sprake van een ontwikkeling waardoor de capaciteit van de aansluitende wegen en omliggende wegenstructuur zal worden overschreden of de verkeersveiligheid op onevenredige wijze wordt aantast.

Vanuit verkeerskundig oogpunt bestaat er dan ook geen bezwaar tegen de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling.

2.2.2.2 Parkeren

In het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' zijn parkeernormen opgenomen. Voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt uitgegaan van 1,7 parkeerplaats per woning. Voor woningen 'aaneen' en appartementen wordt een norm gebruikt van 1,5 parkeerplaats per woning/appartement.

In totaliteit dient voor veld H te worden voorzien in 24 parkeerplaatsen (16 x 1,5). Voor de hoekpercelen (m.u.v. van een enkele kavel) geldt dat op eigen terrein geparkeerd zal worden. Voor de hoekwoning en de tussenwoningen moeten in de openbare ruimte in totaal 17 parkeerplaatsen (11 x 1,5) worden aangelegd. Rondom het nieuwe woonblok worden drie parkeervoorzieningen aangelegd, tweemaal haaksparkeren en éénmaal langsparkeren. In totaal bieden de parkeervoorzieningen gezamenlijk parkeergelegenheid voor 24 personenauto's. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gehanteerde parkeernormen.

Vanuit het oogpunt van parkeerbehoefte zijn er geen belemmeringen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Olst-Wijhe. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De

ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 3.1 worden deze treden schematisch weergegeven.



Afbeelding 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 3.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte', 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat men regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als 'regionale behoefte' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

Bestaand stedelijk gebied

De definitie luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling

De definitie luidt: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierna wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

De drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) zijn van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien de voorgenomen ontwikkeling uitgaat van een netto toevoeging van twee nieuwe woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

3.2.2 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. 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 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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Afbeelding 3.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval is bij de afweging in de eerste fase, de ‘generieke beleidskeuzes’, onder andere artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving) en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna worden de artikelen nader toegelicht.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen op de **groene omgeving** wanneer aannemelijk is gemaakt:*

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval is sprake van een nieuwbouwlocatie welke reeds bestemd is ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen. Als gevolg van de in deze ruimtelijke ontwikkeling wordt het woongebied niet vergroot. Van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook geen sprake. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

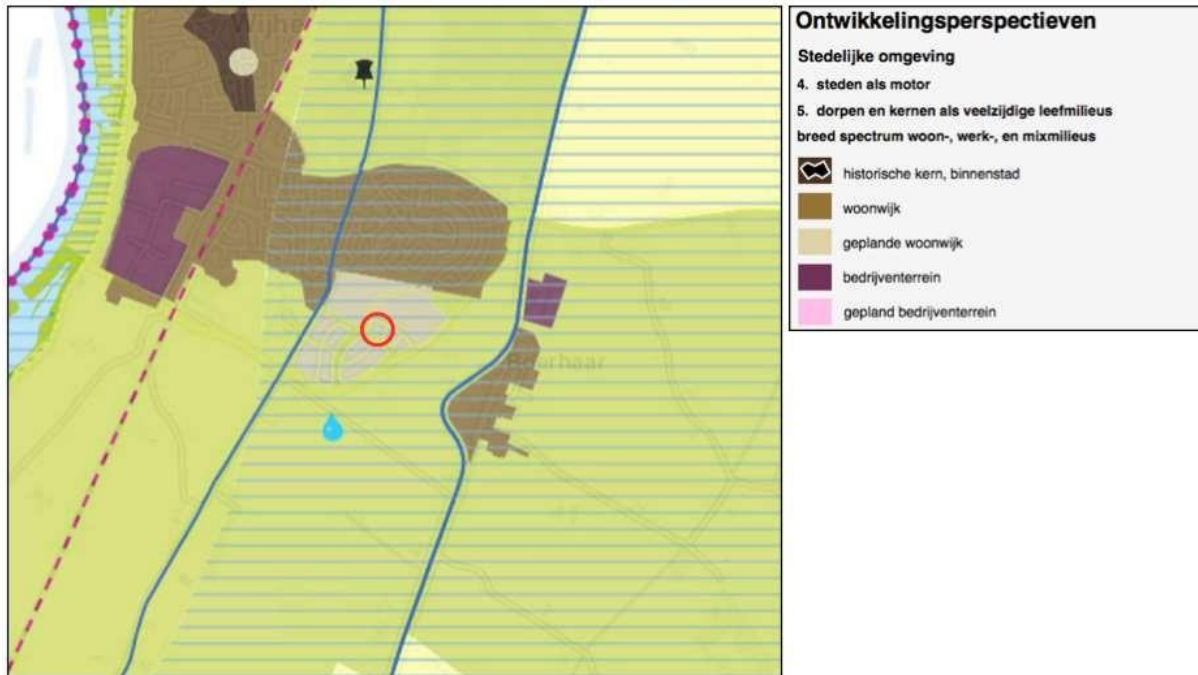
1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeentelijke woonvisie kent een woningbouwprogramma tot en met 2020. De woningbouwontwikkeling waarin deze ruimtelijke onderbouw voorziet past binnen de kaders van dit rapport. De woonvisie is afgestemd met de buurgemeenten en de provincie. Voor een nadere toelichting op de gemeentelijke woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. Geconcludeerd wordt dat aan de eis als genoemd in artikel 2.2.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel wordt voldaan.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Stedelijke omgeving – geplande woonwijk’. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen en globaal de ligging van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 3.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Stedelijke omgeving – geplande woonwijk

De nadruk in dit ontwikkelingsperspectief komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. De behoefte dient te worden onderbouwd middels een woonvisie en de SER-ladder.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Zoals hiervoor beschreven is in gebieden met het ontwikkelingsperspectief “geplande woonwijk” is ruimte voor nieuwe woningen. Zoals aangetoond in de generieke beleidskeuzes voldoet voorliggend plan aan de SER-ladder. Daarnaast is de toevoeging van twee extra woningen in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie, welke in subparagraaf 3.3.1. nader zal worden toegelicht. De nieuwe invulling van veld H is plaatse, gelet op de structuur van de omgeving, zowel vanuit ruimtelijk als functioneel passend. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.4.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In voorliggend geval wordt opgemerkt dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van een nieuwbouwwijk. Het projectgebied is gedeeltelijk al bebouwd en voor het overige volledig bouwrijp gemaakt. De natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap kunnen dan ook buiten beschouwing worden gelaten gelet op het feit dat de betreffende waarden niet meer voorkomen.

Ten aanzien van de stedelijke laag wordt opgemerkt dat de gebiedskennmerken niet in overeenstemming zijn met de huidige situatie ter plaatse van het projectgebied. De locatie wordt aangemerkt als zijnde niet-stedelijk, dit is gelet op de bestaande situatie niet juist (bouwrijpe grond). De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving.

Tot slot is het projectgebied op basis van de Lust- en leisurelaag aangemerkt als ‘Donkerte’. De sturing ten aanzien van deze kenmerk is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. In voorliggend geval

maakt het projectgebied onderdeel uit van een nieuwbouwwijk, waar het gebruik van kunstlicht inherent is. De voorgenomen ontwikkeling voorziet echter niet in een onevenredige toename van kunstlicht.

Geconcludeerd wordt dat de gebiedskenmerken geen belemmeringen vormen voor de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020 (concept)

3.3.1.1 Inleiding

Gekozen is voor een visie op hoofdlijnen die veel ruimte laat voor verdere inkleuring. Dat past in een veranderende tijd waar flexibiliteit en maatwerk gevraagd worden. Daarbij raakt het thema wonen ons allen en dat vraagt zeker en vooral in de uitwerking om een participatieve aanpak. Ook willen we met deze invulling goede inspelen op nieuwe ontwikkelingen en niet kiezen voor een strak maatpak, dat immers minder goed bij deze tijd past. Het is de uitdaging om soepel in kunnen blijven spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen.

3.3.1.2 Woningmarkt en doelgroepen

Op basis van de Primos prognose 2015 is er nog ruimte om ongeveer 50 woningen per jaar toe te voegen binnen onze gemeente in de periode 2016-2026. Daarbij is het belangrijk om kwalitatief de goede keuzes te maken en voldoende differentiatie aan te brengen in het woningaanbod. Belangrijke constatering uit de analyse zijn:

- De demografische ontwikkelingen laten een groei zien van de één- en tweepersoonshuishoudens.
- De trend van vergrijzing en ontgroening zet de komende jaren door.
- De groei van het aantal inwoners is geconcentreerd in de kernen Olst en Wijhe.
- Onder invloed van de aantrekkende economie neemt de vraag naar koopwoningen toe.
- In de koopsfeer is met name vraag naar grondgebonden woningen.
- Door de verhoogde instroom van statushouders ontstaat er extra druk op de huurwoningenmarkt.
- Door de scheiding van wonen en zorg en de extramuralisatie ontstaat er een extra vraag naar zelfstandig wonen met zorg op maat.
- Er is een beperkte vraag naar woningen in de middeldure huur (tussen € 710 en € 850).

3.3.1.3 Speerpunten

Op basis van de in de woonvisie opgenomen analyses zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- Meer flexibiliteit, differentiatie en maatwerk op de woningmarkt; Dit vraagt om variatie in aanbod, maar ook om flexibiliteit in bestemmingsplannen. Daarbij ook betrekken dat er woonmilieus kunnen worden ontwikkeld met een mix van verschillende doelgroepen; zie leegstand als een kans voor nieuwe woonmilieus.
- Extra aandacht voor levensloopbestendige woningen en voor kleinere, flexibele woonvormen;
- Stimuleren en ondersteunen van kleinschalige wooninitiatieven in de kleine kernen; daarbij ook betrekken welke concrete vraag er is vanuit de groep jongeren.
- Seniorenwoningen met de mogelijkheid van zorg op maat, bij voorkeur in de omgeving van de voorzieningen;
- Ontwikkelen van kleinere, betaalbare huurwoningen voor starters en statushouders;

- Er is een beperkte vraag naar woningen in de middeldure huur (tussen € 710 en € 850); de vraag vanuit deze groep dient scherper in beeld te worden gebracht, ook wat betreft specifieke woonwensen;
- Bevorderen doorstroming om betaalbare huurwoningen beschikbaar te krijgen. Om de doorstroming van huur naar koop te bevorderen is extra aandacht voor betaalbare koop gewenst. Het gebruik van de Starterslening is op dit moment het meest geschikte instrument om starters te ondersteunen bij de koop van een woning en om doorstroming te bereiken;
- Meer flexibiliteit in bestemmingsplannen om verschillende woonvormen mogelijk te maken.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Olst-Wijhe 2016 - 2020

In het vorige plan werd uitgegaan van ruimere rijwoningen in de koopsector, waarvan is geconstateerd dat deze niet meer aansluit op de huidige vraag vanuit de markt. Met het realiseren van reguliere rijwoningen worden de woningen beter betaalbaar en hierdoor beter bereikbaar voor onder andere starters en 1-persoonshuishoudens. De toevoeging van twee woningen in veld H is passend binnen de woningbouwbehoefte van 50 woningen per jaar. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan het uitvoeren van de speerpunten genoemd in de gemeentelijke woonvisies.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag

3.3.2.1 Algemeen

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' is aanvullend ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel projectontwikkelaars en aanstaande bewoners en hun ontwerpers met beelden en tekst te inspireren tot bouwplannen met kwaliteit. Kwaliteit in de vormgeving van de bebouwing, maar ook in de vormgeving van de leefomgeving. Een samenhangende vormgeving van de woningen en een inrichting van de leefomgeving die daarop is afgestemd geeft een wijk meerwaarde, ook op langere termijn. Daarnaast biedt het beeldkwaliteitsplan een beleidskader om de plannen in onderlinge samenhang te kunnen beoordelen.

Het beeldkwaliteitsplan komt in de plaats van de vigerende welstandcriteria zoals die nu in de welstandsnota zijn geformuleerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan ook het formele toetsingskader voor de welstandstoets. Deze toets wordt uitgevoerd door de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van een gebiedsindeling, waarbij de bouwlocatie is gelegen in deelgebied 2 'centraal gebied'.

3.3.2.2 Gebied: Centraal gebied

Het centrale gebied bestaat uit een drietal afzonderlijke woongebiedjes waarvan de woningen worden gevormd door vrijstaande, halfvrijstaande woningen en rijwoningen. De rijwoningen hebben een maximale lengte van zes aan-een. De bebouwing is allemaal georiënteerd op de centrale groen/waterzone en heeft een belangrijke functie in de begeleiding daarvan. In alle gebieden wordt een hoge gootlijn gewenst.

Sfeer/architectonisch beeld:

- De sfeer is divers door verschillende woningtypes. Hierbij geldt qua architectuur het uitgangspunt: moderne interpretaties van klassieke woningtypen.

Hoofdvorm/situering:

- Oriëntatie (voorgevel) op de straat.
- Hoofdbebouwing in twee bouwlagen voorzien van een kap (zadeldak).
- Nokrichting van de rijtjes en half vrijstaande woningen is evenwijdig en de nokrichting voor de vrijstaande woningen is haaks op de weg.
- Per rijtje dient één accent gemaakt te worden.

- De hoofdbebouwing dient een heldere hoofdvorm te hebben, met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw.

Materiaalgebruik/kleur:

- Donkere baksteen in de kleuren rood en bruin.
- Zwarte of antraciet kleurige dakpan.

Bijzonderheden:

- Ondergeschikte afwijkende kleuraccenten zoals een band in de gevel of een anders ingevoegde plint zijn toegestaan.
- Voor de licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria uit de welstandsnota van Olst-Wijhe.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag

Met het inrichten en ontwerpen van het laatste woonblok in veld H is rekening gehouden met de criteria opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De woningen worden op de straat georiënteerd richting de centrale groen-/waterzone. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap (zadeldak), waarbij de nokrichting evenwijdig aan de straat loopt. Daarnaast is er sprake van een heldere hoofdvorm met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw. Tot slot wordt aangesloten bij de voorgestelde materialen en kleuren. De adviseur ruimtelijke kwaliteit heeft de tekeningen beoordeeld en is akkoord met het voorgenomen bouwplan.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In het kader van de milieukundige uitvoerbaarheid worden in dit hoofdstuk de volgende thema's behandeld: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie projectgebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Een woning wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor geldende zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (artikel 74.2).

Het projectgebied is binnenstedelijk gelegen in een 30 km/uur zone. Het projectgebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van De Omloop.

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van een geluidgevoelige bestemming in het projectgebied Noorder Koeslag wordt overschreden en dat er geen bezwaren vanuit de Wet geluidhinder ten aanzien van bestemmingsplan Noorder Koeslag bestaan.

De in het projectgebied geprojecteerde woningen zijn circa 145 meter uit de as van de Overloop gelegen. Gelet op de grote onderlinge afstand, het feit dat bij geen enkele woning (op 30 meter uit de as van weg) de voorkeursgrenswaarde werd overschreden en het aantal verkeersbewegingen op de Overloop niet onevenredig is toegenomen, wordt derhalve gesteld dat de voorkeursgrenswaarde binnen het projectgebied niet wordt overschreden.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat te verwachten is en er geen hogere waarde procedure hoeft te worden doorlopen.

4.1.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

4.1.2.3 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien het projectgebied niet binnen een wettelijke geluidszone van een spoorlijn is gelegen.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' is de bodemkwaliteit reeds in kaart gebracht. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van woningbouw ter plaatse.

Gelet op het feit dat het projectgebied sindsdien uitsluitend bouwrijp is gemaakt en er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, zijn de conclusies uit het onderzoek van overeenkomstige toepassing. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt opgemerkt dat woningen niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. 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 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Op ruim 340 meter afstand van het projectgebied is een hogedruk aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. gelegen. Het projectgebied is ruimschoots gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontouren. Het betreffen leidingen met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 4 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. Het projectgebied is ruimschoots buiten het groepsrisico-aandachtsgebied gelegen. Het nader onderbouwen van het groepsrisico of het uitvoeren van een kwalitatieve risicoanalyse is niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven: *‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.’*

Gelet op het feit dat het projectgebied is gelegen in een woongebied dient in voorliggend geval uit te worden gegaan van omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In het kader van het bestemmingsplan ‘Noorder Koeslag’ is reeds onderzoek verricht naar het onderdeel milieuzonering. Sindsdien moet bij de toetsing van omliggende ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de bouwvlakken van de nieuwe woningen. De woonbestemming wordt als gevolg van deze ruimtelijke onderbouwing niet uitgebreid en de woningen komen niet dichterbij de milieubelastende functies te liggen. In voorliggend geval is sprake van een goed woon- en leefklimaat en van een belemmering van omliggende functies als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling is geen sprake.

4.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Opgemerkt wordt dat vanaf 1 januari 2017 de nieuwe Wet natuurbescherming inwerking treedt. Deze wet vervangt drie wetten, te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Rijntakken" is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand van het projectgebied tot het Natura 2000-gebied, kan worden gesteld dat er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied aan de orde zijn.

4.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 1,1 kilometer afstand. Gezien de afstand van het projectgebied tot de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.6.2 Soortenbescherming

4.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. 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.

4.6.2.2 Situatie projectgebied

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' is het volledige gebied onderzocht. Vervolgens is het terrein bouwrijp gemaakt. Gelet op de terreingesteldheid en intensieve beheer (grasmaaien e.d.) van de gronden zijn deze volledig ongeschikt voor beschermde flora. Er worden als gevolg van de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling geen gebouwen gesloopt, watergangen gedempt of bomen gekapt. Van het verwijderen van verblijfsplaatsen of lijnvormige elementen gebruikt voor vliegroutes is geen sprake. Gelet op bovenstaande is een (veld)onderzoek of het aanvragen van een nieuwe ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet aan de orde. Wel wordt opgemerkt dat ten alle tijden rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.6.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging bracht met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Olst-Wijhe heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden doorvertaald in het bestemmingsplan 'Archeologie'. Het projectgebied is in dit bestemmingsplan niet voorzien van een dubbelbestemming, inhoudende dat de gronden een lage archeologische verwachting hebben. Voor gronden in een dergelijk gebied geldt geen onderzoeksverplichting.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, binnen het projectgebied zelf en in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

5.8.2 Situatie projectgebied

5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1,1 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de aard en omvang van de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het voornemen en grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat in het kader van de PAS sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o Wabo) wordt niet expliciet in kolom 4 van onderdeel D.11.2 genoemd. In artikel 1 onder e van de bijlage van het Besluit m.e.r. wordt deze omgevingsvergunning echter gelijk gesteld aan een bestemmingsplan

indien een bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4. Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of in dit geval sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in deze ruimtelijke onderbouwing is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarde uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat het projectgebied niet gelegen is binnen een Natura 2000-gebied of een gebied aangemerkt als NNN. De in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling heeft geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.8.3 Conclusie

De ontwikkeling is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens is gebleken dat het project niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen en er geen nadelige milieugevolgen zijn te verwachten als gevolg van de verlening van de omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, 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 zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.3 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 Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2016-2021). Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsprocedure

In het kader van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' is de waterhuishoudkundige situatie reeds in kaart gebracht en heeft er overleg met het waterschap plaatsgevonden.

Het voornemen voorziet uitsluitend in een gewijzigde invulling van een deel van veld H, waarbij twee woningen worden toegevoegd. De voorgenomen wijziging van het planologisch kader heeft geen (onevenredige) toename van verhard oppervlak of afvalwater tot gevolg. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat het plan slechts een geringe invloed op de waterhuishouding heeft en dat het niet opnieuw aan het waterschap hoeven te worden voorgelegd.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeente voert zelf de grondexploitatie en geeft bouwrijpe kavels uit aan de kopers. De kosten van de grondexploitatie worden gedekt uit de gronduitgifte.

Er wordt een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten. Hiermee is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.