

Kenmerk : 2017000146 / Z2017-00001465
Datum : 12 maart 2018
Verzonden op :

Onderwerp : **Omgevingsvergunning**

Op 28 juli 2017 ontvingen wij van Bouwbedrijf Bongers B.V., Engellandweg 3, 7722 RA te Dalfsen, een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van twee drie onder één kap woningen rijwoningen met de activiteiten:

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

op het perceel: Jan Meesterweg (voorlopig) 1, 3, 5, 7, 9 en 11 te Wijhe; kadastraal bekend: gemeente Wijhe, sectie F, nummers 6177 en 6944.

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.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming 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 Wet natuurbescherming is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.

In de Wet natuurbescherming 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 het slopen meldingsplichtig is, mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfsplaatsen van deze dieren en planten vernielen en verstoren. De Wet natuurbescherming gaat dan voor.

U dient als initiatiefnemer zelf actief te onderzoeken of de Wet natuurbescherming van toepassing is.

Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <https://www.overijssel.nl>

Bijgevoegde documenten

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel van het besluit:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning met ontvangstdatum 28 juli 2017;
- voorschriften en overwegingen omgevingsvergunning;
- tekening blad 16-20271-01 met stempeldatum ontvangst 12 januari 2018;
- tekening blad 16-20271-02 met stempeldatum ontvangst 12 januari 2018;
- tekening blad 16-20271-03 met stempeldatum ontvangst 12 januari 2018;
- tekening blad 16-20271-04 met stempeldatum ontvangst 12 januari 2018;
- tekening doorsnede peilhoogten terrein met stempeldatum ontvangst 12 januari 2018;

- rapportage Bouwbesluit, projectnummer 17133 met stempeldatum ontvangst 27 september 2017;
- tekening erf-inrichting met stempeldatum ontvangst 12 oktober 2017;
- akoestisch onderzoek, projectnummer 2021.00.001 met stempeldatum ontvangst 24 oktober 2017;
- Statische berekening blok 1, projectnummer 17-202 B1 met stempeldatum ontvangst 28 juli 2017;
- Statische berekening blok 2, projectnummer 17-202 B2 met stempeldatum ontvangst 28 juli 2017;
- Ruimtelijke onderbouwing Wijhe – Jan Meesterweg 1-3, met stempeldatum ontvangst 13 september 2017

Beroep

De ontwerpvergunning met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 januari 2018 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Hanjo de Vries
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 "Wijhe Noord, herziening omgeving Jan meesterweg", op gronden met de bestemming "Tuin" (artikel 9), "Verkeer" (artikel 10) en "Wonen – Woongebouw" (artikel 13);
- De aanvraag is strijdig met 9 lid 9.1 lid 9.2 lid 9.2.1 onder a, artikel 10, lid 10.1 lid 10.2 en 13 lid 13.1 onder a lid 13.2.1 onder a en b, deze artikel bepalen dat: :
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'Tuin' behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.
Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd en de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen.
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.
Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geengebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woongebouw, een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte.
Het bouwplan is strijdig omdat, de woningen staan gedeeltelijk op de bestemming 'Tuin' en de woningen zijn geen ander bouwwerk en de bouwhoogte is 10 meter. De woningen staan gedeeltelijk op de bestemming 'Verkeer' en zijn niet ten dienste van de bestemming en de woningen zijn een gebouw. De woningen worden in rij gebouwd en zijn hierdoor geen woongebouw, ze staan gedeeltelijk buiten het bouwvlak en de bouwhoogte is 10 meter.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit:

- Op 16 november 2017 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:

- U stelt ons tenminste twee werkdagen voor de aanvang van bouwwerkzaamheden hiervan in kennis.
- Tenminste één dag van te voren moet u de gemeente in kennis stellen van het storten van beton.
- Op de dag van beëindiging van de werkzaamheden 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 is altijd aanwezig op de bouwplaats.
- 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 is tijdens de bouw op een doeltreffende wijze 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, dient 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 bouw- en sloopafval ten minste gescheiden is 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 wordt opgeslagen en afgevoerd dat er geen risico's voor het milieu ontstaan.

- Het waterschap Drents Overijsselse Delta moet toestemming geven voor de bouw door middel van een watervergunning voordat gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden.

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

Ruimtelijke onderbouwning bij de omgevingsvergunning voor de percelen Jan Meesterweg (voorlopig) 1, 3, 5, 7, 9 en 11, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Wijhe - Jan Meesterweg 1-3

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding | 8 |
| 1.1 | Aanleiding | 8 |
| 1.2 | Plangebied en geldende regeling | 9 |
| 1.3 | Leeswijzer | 10 |
| Hoofdstuk 2 | Huidige situatie en beschrijving initiatief | 11 |
| 2.1 | Huidige situatie | 11 |
| 2.2 | Beschrijving initiatief | 12 |
| Hoofdstuk 3 | Beleidskader | 14 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 14 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 15 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 17 |
| 3.4 | Waterschapsbeleid | 18 |
| Hoofdstuk 4 | Milieu- en omgevingsaspecten | 19 |
| 4.1 | Milieuzonering | 19 |
| 4.2 | Geluid | 19 |
| 4.3 | Waterparagraaf | 20 |
| 4.4 | Bodem | 25 |
| 4.5 | Archeologie | 27 |
| 4.6 | Cultuurhistorie | 28 |
| 4.7 | Ecologie | 28 |
| 4.8 | Externe veiligheid | 30 |
| 4.9 | Luchtkwaliteit | 30 |
| 4.10 | Kabels, leidingen en zoneringen | 32 |
| 4.11 | Verkeer en parkeren | 32 |
| Hoofdstuk 5 | Maatschappelijk belang | 33 |
| Hoofdstuk 6 | Uitvoerbaarheid | 34 |
| 6.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 34 |
| 6.2 | Economische uitvoerbaarheid | 34 |

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het noorden van Wijhe, aan de Jan Meesterweg, ligt het terrein van de vroegere vet-smelterij Godeschalk. De locatie verkeert in een zeer slechte staat. De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie twee rijen van 3 woningen te realiseren.

Het initiatief om op deze locatie een kwaliteitsverbetering tot stand te brengen dateert al van ruim 10 jaar geleden.

Destijds is onderzocht of vervangende bebouwing op deze locatie wenselijk of acceptabel is. In dat kader zijn alle daarbij betrokken partijen tot de overtuiging gekomen dat op deze zichtlocatie de realisatie van bebouwing wenselijk is en kan bijdragen aan een positieve entree van Wijhe.

Daarbij is komen vast te staan dat het noodzakelijk is om allereerst een stedenbouwkundig kader op te stellen met uitgangspunten en randvoorwaarden.

Op basis daarvan is een bouwvolume ontworpen voor 7 appartementen.

De beoogde bebouwing is planologisch vastgelegd en later deel gaan uitmaken van de actualisering van de bestemmingsplanregeling voor het noordelijke deel van de kern Wijhe (Wijhe Noord, herziening omgeving Jan Meesterweg)

In het achterliggende decennium is gepoogd om het appartementencomplex te realiseren. Dat is niet gelukt, voornamelijk in verband met de economische crisis van de achterliggende jaren.

Dit is uiteindelijk voor de initiatiefnemer aanleiding geweest om af te zien van de bouw van het appartementencomplex en de locatie met bouwmogelijkheid te verkopen.

Aangezien er voor deze locatie sprake is van rechtstreekse bouwtitel heeft een nieuwe initiatiefnemer de bouwplannen enigszins aangepast en de voorkeur gegeven aan 6 (2x3) grondgebonden woningen.

Dit plan draagt evenals het appartementencomplex bij aan een goede entree van Wijhe en past binnen de oorspronkelijke ruimtelijke visie van het projectgebied.

Met de voorgestane ontwikkeling van dit gebied is er sprake van een enorme kwaliteitsverbetering ter hoogte van de noordelijke ontsluiting van Wijhe.

De voorgenomen nieuwbouw is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan en is in strijd met de legger van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Om de realisatie van het plan mogelijk te kunnen maken moet een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure worden verleend. Deze ruimtelijke onderbouwing ligt hieraan ten grondslag.

1.2

Plangebied en geldende regeling

Het plangebied betreft het perceel Jan Meesterweg 1-3 in het noorden van Wijhe. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding: Globale ligging plangebied

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan Wijhe Noord -, herziening omgeving Jan Meesterweg, dat is vastgesteld op 20 januari 2014.

Het perceel heeft hierin de bestemmingen 'Wonen-Woongebouw', 'Tuin' en 'Bos'. De gewenste woningen zijn bij recht binnen deze bestemming niet mogelijk, omdat de woningen niet binnen het bouwblok vallen en de voor 'Wonen-Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een woongebouw. In dit geval wordt er niet gewoond in een woongebouw.

Om de realisatie van het plan toch mogelijk te kunnen maken moet een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure worden verleend.

Daarnaast valt het plangebied onder het bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie' dat is vastgesteld op 28 april 2014. Een 'parapluplan' is een bestemmingsplan waarbij in één keer een aantal bestemmingsplannen gedeeltelijk wordt herzien. Een parapluplan biedt dus de mogelijkheid om in meerdere plannen een regeling op te nemen over een specifiek onderwerp, in dit geval ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Voor het plangebied geldt dat bij werkzaamheden groter dan 100 m² of dieper dan 50 cm archeologisch onderzoek verplicht is. De regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken voor zover ingeval van herbouw gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundamenteen. Het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.5 uitgebreid behandeld.

Verder wordt opgemerkt dat ten gevolge van de wijziging van de legger van het waterschap het plangebied nu ligt in de beschermingszone van de primaire waterkering. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de leggerkaart van het Waterschap weergegeven. In de Keur van het waterschap zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het in stand houden van het waterkerend vermogen van de keringen. Eigenaren en gebruikers van een woning, bedrijf of perceel grond nabij een waterkering zijn verplicht om zich aan de Keur te houden. De Keur behoudt te allen tijde zijn zelfstandige werking. Dit aspect wordt verder behandeld in paragraaf 4.3.



Afbeelding: Legger waterschap

Binnendijkse Beschermingszone A (tussen rode lijn en oranje lijn)

Teen van de waterkering (gele lijn)

1.3

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving initiatief

2.1 Huidige situatie

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Jan Meesterweg 1-3 te Wijhe. Het perceel grenst aan Het Anem en de Jan Meesterweg. Op het perceel heeft vroeger een vetsmelterij gestaan. De restanten van de vetsmelterij staan al jaren te vergaan. De initiatiefnemer wil deze restanten slopen en er twee rijen van 3 woningen realiseren.

Het perceel wordt in de bestaande situatie ontsloten op de Jan Meesterweg.

Het initiatief om op deze locatie woningbouw te realiseren dateert al van meer dan 10 jaar geleden. Destijds was het plan om op deze locatie een appartementengebouw met 7 woningen te realiseren. Hiervoor is destijds ook een bouwvergunning verleend. In 2007 is het ook planologisch mogelijk gemaakt en in 2014 is het onderdeel geworden van het bestemmingsplan Wijhe Noord, herziening omgeving Jan Meesterweg.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Wijhe Noord, herziening omgeving Jan Meesterweg

Op onderstaande afbeelding is de huidige situatie weergegeven.(sanering in 2017)



Afbeelding: Huidige situatie

2.2

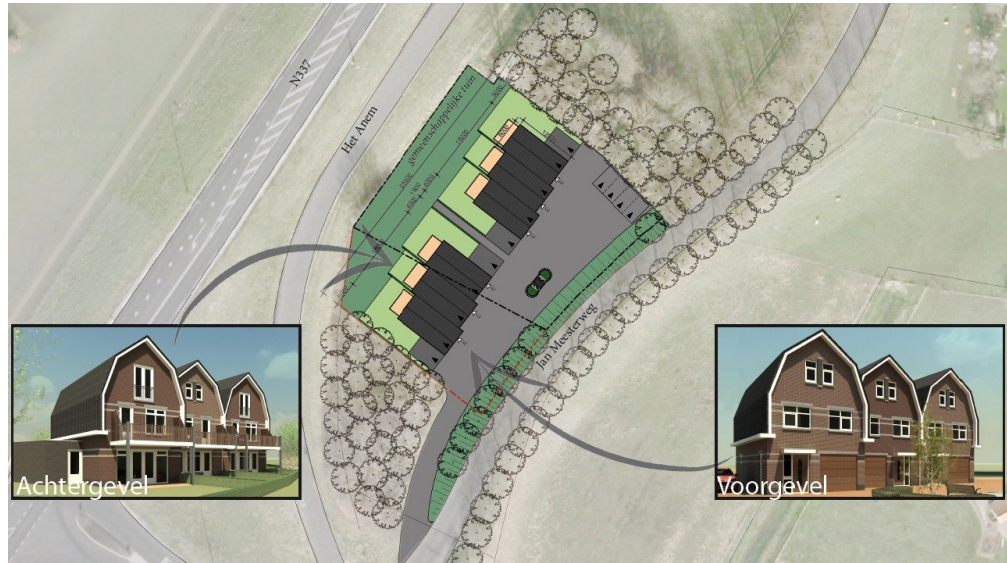
Beschrijving initiatief

De initiatiefnemer wil de huidige bebouwing slopen en daarvoor in de plaats twee rijen van 3 woningen bouwen. Zoals al is vermeld is bebouwing op deze locatie niet een totaal nieuw initiatief, maar een andere invulling met woningbouw, die beter aansluit bij de huidige inzichten en een enorme ruimtelijke kwaliteitsverbetering betreft ten opzichte van de nu al jaren storende situatie. Het oorspronkelijke voornemen om op deze locatie 7 appartementen te bouwen komt hiermee te vervallen.

In de beoogde situatie komen woningen waarbij de woonkamers op de eerste verdieping zijn gedacht. Op deze manier kan over de dijk worden gekeken en de IJssel met de uiterwaarden worden ervaren. Aan de voorzijde van de woningen komt een pleintje en een aantal parkeerplaatsen. Aan de achterzijde van de woningen komt een tuin en daarachter nog een gemeenschappelijke tuin.

Constructief moet bij de bouw aan de voorwaarden voor bouwen in de beschermingszone A worden voldaan. Dit betreft o.a. kruipruimteloos bouwen en het niet toepassen van heipalen met een verzwaarde voet. Andere voorwaarden van het waterschap worden hierbij nauwlettend gerespecteerd.

Op onderstaande afbeelding worden de plannen weergegeven.



Afbeelding: Impressie plannen

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze ruimtelijke onderbouwing raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voor het bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het geval van de ontwikkeling van zes woningen is op basis van jurisprudentie bepaald dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Het toepassen van de ladder is daarom niet aan de orde. Daarnaast bestaat de mogelijkheid al om ter plaatse 7 wooneenheden mogelijk te maken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie Overijssel (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied.

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkeling nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor onder andere voorzieningen in het stedelijk gebied hanteert de provincie de SER-ladder (vergelijkbaar met de Ladder voor duurzame verstedelijking). Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het perceel geldt het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap'. In het mixlandschap is sprake van verweving van functies.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

Natuurlijke laag: Oeverwallen

Voor de oeverwallen (langs de IJssel) zijn de natuurlijke variatie van bos op de hogere delen en de open ruigte langs de voet van de oeverwal als kwaliteiten aangewezen. Het herontwikkelen van het perceel doet geen afbreuk aan deze kwaliteiten.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oeverwallen

Het huidige rivierengebied is ontstaan na bedijking van de rivieren en bestaat uit het winterbed met uiterwaarden, de dijk en oeverwal en de komgronden. De oeverwallen kennen een gevarieerd patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing. De bestaande structuur van gehuchten, landgoederen, linten en erven zijn dragers van de kwaliteit. Deze structuur wordt gerespecteerd.

Stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Lust- en leisurelaag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

322 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

De uitgangspunten uit de omgevingsvisie zijn vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen in de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes van de provincie en er wordt geen afbreuk aan de kenmerken van het gebied gedaan.

323 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. De kern van KGO is dat nieuwe ontwikkelingen (voor zover niet strijdig zijn met het generieke ruimtelijke beleid voor Overijssel) worden toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in ruimtelijke kwaliteit. Het financiële voordeel dat een ontwikkelaar heeft bij de opwaardering van zijn grond als gevolg van de bestemmingswijziging, moet worden ingezet voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt hierbij opgevat in de meest brede zin. Alleen in gebieden die in het 'ontwerp actualisatie Omgevingsvisie' worden aangemerkt als 'Zone Ondernemen met Natuur en Water' (dit betreft grofweg de huidige groenblauwe hoofdstructuur minus de herbegrensde ecologische hoofdstructuur) moet de kwaliteitsimpuls specifiek gericht zijn op natuur en water.

Extra ontwikkelruimte wordt geboden, waarbij de vorm hiervan (extra bijgebouw, nieuwe woning, nieuwe functie) niet bij voorbaat vaststaat. De provincie laat het aan de gemeenten over om concrete invulling te geven aan de toepassing van KGO.

Voorgenomen ontwikkeling

Er wordt onderscheid gemaakt tussen uitbreiding van bestaande functies en nieuwvestiging. Voor uitbreidingen van bestaande functies in de groene ruimte die niet als grootschalig zijn te beschouwen geldt: een afweging via het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, en een ruimtelijke onderbouwing en inpassing van de ontwikkeling op basis van de Catalogus Gebiedskenmerken. In die gevallen voldoet een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling: de zogenaamde basisinpassing.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Er is immers sprake van inbreiding, herstructurering en een positie impuls voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Ook past de ontwikkeling binnen de kaders en richtlijnen van de Catalogus Gebiedskenmerken. Ontwikkelingen die plaats vinden op de oeverwallen moeten bijdragen aan behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met

boomgaarden en bebouwing. Dit is bij de voorgenomen ontwikkeling ook aan de orde.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie

Op 6 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Olst-Wijhe de Woonvisie 2016-2020 vastgesteld. Het is 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 iedereen en dat vraagt zeker en vooral in de uitwerking om een participatieve aanpak. De gemeente wil met deze invulling goed 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 te kunnen blijven spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen. De veranderende tijden vragen ook om een dynamische en wervende visie. Door richting te geven en maatschappelijke partners en inwoners uit te nodigen mee te doen, wil de gemeente de gezamenlijke aanpak voor een aantrekkelijke, duurzame en leefbare woonomgeving meer op de agenda zetten. De gemeente staat open voor burgerinitiatieven waar de gemeente niet in the lead is, maar een faciliterende rol heeft. Dergelijke vernieuwende initiatieven wil de gemeente graag waar nodig op weg helpen.

In de Woonvisie staat dat er ruimte is voor ongeveer 50 woningen per jaar in de periode 2016-2026. De voorgenomen zes woningen passen kwantitatief gezien binnen de Woonvisie. Ook kwalitatief gezien past de ontwikkeling binnen de Woonvisie. Inbreiding gaat voor uitbreiding. De locatie vraagt vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit om herontwikkeling. Hiermee worden twee vliegen in een klap geslagen.

Om de doorstroming van huur naar koop te bevorderen is extra aandacht voor betaalbare koop gewenst. De zes halfvrijstaande woningen vallen onder de categorie betaalbare koop.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Woonvisie.

3.3.2 Toekomstvisie

De gemeente Olst-Wijhe heeft haar ideeën en wensen voor de ruimtelijke inrichting van haar grondgebied vastgelegd in een structuurvisie. Deze visie vormt een belangrijk uitgangspunt en toetsingskader voor ruimtelijke plannen. De structuurvisie van Olst-Wijhe is op 22 juni 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De visie bestaat uit de Toekomstvisie Olst-Wijhe (d.d. 7 april 2008) en het Realisatiehoofdstuk (d.d. 14 april 2009).

Op 12 december 2011 heeft de gemeenteraad van Olst-Wijhe een actualisatie van de Structuurvisie vastgesteld.

Kernpunten van het profiel voor Olst-Wijhe

De kernpunten van de Toekomstvisie zijn:

1. Inzetten op de lokale samenleving: overzichtelijk, met betrokkenheid, een bloeiend verenigingsleven en ontplooiingskansen voor iedereen.
2. Behouden en waar mogelijk versterken van het brede voorzieningenpakket: van detailhandel, scholen, sport, zorg tot cultuur. Extra woningbouw als motor voor dit streven.

3. Een brede economische structuur met de focus op de lokale economie met voldoende werkgelegenheid en oog voor verbreding, innovatie en ondernemerschap.
4. Versterken van het landschap, de diversiteit en de grote potentie die het landschap en haar natuurwaarden hebben als vestigingsplaatsfactor (wonen) en voor recreatie en toerisme. Het watersysteem en de natuur vormen de duurzame dragers.
5. Vitaliteit van het landelijk gebied door in te zetten op een brede, kwalitatieve landbouw en nieuwe economische dragers in het buitengebied.

Wonen als krachtig middel voor een vitale gemeente

In het beleid van de provincie, zoals verwoord in het Streekplan, geldt Olst-Wijhe als een gemeente zonder bijzondere taakstelling. De gemeente Olst-Wijhe dient te bouwen voor de 'eigen behoefte' en zich primair te richten op de woonbehoefte van de eigen bevolking. Bouwen voor de eigen behoefte leidt in Olst-Wijhe onvermijdelijk tot een afnemend draagvlak voor de maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Daarom wordt gekozen voor een flinke 'plus' op de lokale woonopgave. Olst-Wijhe wil ook in de toekomst een bovenlokale rol blijven spelen en kan hiermee inspelen op het regionale woningbouwtekort.

Het landschap vormt het goud van de gemeente. Daarom is het uitgangspunt dat uitbreiding pas aan de orde is als de kansen voor inbreiding zijn benut of onvoldoende uitkomst bieden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Toekomstvisie.

3.4

Waterschapsbeleid

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

In hoofdstuk 4.3 wordt verder ingegaan op het relevante waterschapsbeleid en is ook de conclusie uit de watertoets opgenomen. De watertoets 'toetst' ruimtelijke plannen op water en toetst daarmee ook of de plannen passing binnen het waterschapsbeleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking').

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

In de publicatie zijn richtafstanden gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Van plangebied naar omgeving

Binnen het plangebied worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

Van omgeving naar plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden bij de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' levert geen belemmeringen op voor het plan.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een plan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de geluidsbelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan geluidgevoelige functies. Aangezien het plangebied niet gelegen is binnen de zone van een spoorweg en/of in de nabijheid van een gezondeerd industrieterrein, is alleen aandacht besteed aan het aspect wegverkeerslawaaai.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaaai. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in een rapport van 08-09-2016. Dit rapport is opgenomen in Bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden door geluidhinder afkomstig van de Rijksweg (N337). Voor de realisatie van de woningen kan een hogere grenswaarde van 59 dB worden verleend door de gemeente Olst-Wijhe op basis van onderbouwingen.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder is geen belemmering aanwezig voor de bouw van de woningen, mits een hogere grenswaarde wordt vastgesteld door burgemeester en wethouders. Het besluit hogere grenswaarde moet worden vastgesteld voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

4.3 Waterparagraaf

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het plangebied worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Beschermingszone van een primaire, regionale of overige waterkering

Binnen het plangebied ligt een primaire waterkering die op de Legger van het Waterschap Drents Overijsselse Delta is opgenomen.



Afbeelding: Legger waterschap

Waterstaatswerk (tussen de rode lijnen)

Binnendijkse Beschermingszone A (tussen rode lijn en oranje lijn)

Teen van de waterkering (gele lijn)

De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Daarnaast moet het Waterstaatswerk en de Beschermingszone ten alle tijden inspecteerbaar zijn en dus toegankelijk zijn voor de dijkbeheerder en Dijkwacht. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk. Deze wordt na nader overleg aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het definitieve bouwplan moet via omgevingsvergunning getoetst worden door het waterschap.

Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen de gronden waarop een primaire waterkering ligt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - dijk" (tot 100 meter uit de teen van de waterkering).

De gronden waarop een regionale kering ligt krijgen bij de actualisering van het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen).

Afvoer afvalwater

Het rioleringsstelsel grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel met een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater (bijvoorbeeld wasplaatsen) mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op is berekend.

Binnen het plangebied is nog een mechanische persleiding aanwezig. Daarop worden

de woningen in principe aangesloten. Mocht tijdens de werkzaamheden blijken dat de persleiding niet voldoende functioneert, dan zal een andere voorziening worden aangelegd. Het vuilwater kan dan worden afgevoerd naar de pompput van de bestaande persleiding richting de Oranjelaan.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

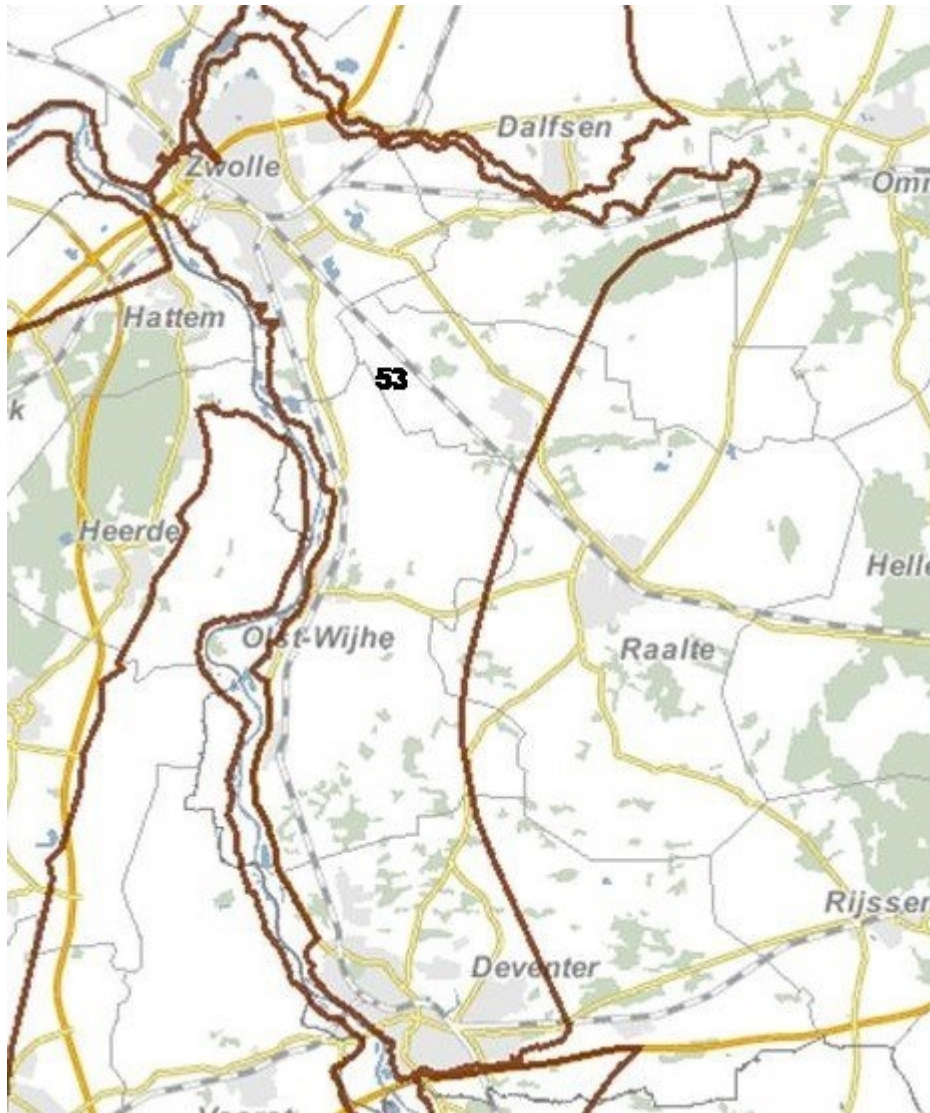
Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Navraag bij de gemeente heeft de duidelijkheid verschaft dat nu en in het verleden het hemelwater via de oppervlakte rechtstreeks werd afgevoerd naar de aangrenzende sloot. Het verharde oppervlakte zal ten opzichte van de bestaande situatie niet toenemen en dat rechtvaardigt de keuze om ook in de toekomst het hemelwater af te voeren naar de aangrenzende sloot. Nu zal dit worden geoptimaliseerd door dit via een bodempassage te laten plaatsvinden. Voor deze oplossing is gekozen omdat ondergrondse infiltratie niet mogelijk is in verband met de kwel van de IJssel.

De desbetreffende sloot gaat bij de dijkstoel onder de Jan Meesterweg door. Vervolgens zit er weer een duiker onder de Jan Meesterweg door, noordelijk in de bocht, aansluitend op de sloot voor de woonwagens langs, die verderop in verbinding staat met de waterschapsloot onder het spoor door richting de weteringen.

Overstromingsrisico

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.



Afbeelding: Dijkkring 53 'Salland'

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddelde overschrijdingskans van 1/1000 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gerekend in 2011), kaarten (gerekend 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

Voor de dijkkring 'Salland' geldt dat er ter hoogte van het plangebied er, gezien de ligging direct aan de voet van de dijk, sprake is van een hoger overstromingsrisico dan de overige delen van de dijkkring in de richting van Wijhe en Zwolle. Dat betekent dat er bij een eventuele overstroming in het gebied minder tijd aanwezig is voor de inwoners om zich op basis van zelfredzaamheid te redden. Indien noodzakelijk kan bij een maximale overstroming van 2 meter naar de tweede woonlaag worden gevlucht (de zogeheten verticale evacuatie). Het ontwerp van de te realiseren woningen is hier dan ook op aangepast. Opgebouwd vanuit het principe van de meerlaagse veiligheid betekent dit:

Laag 1: Het beperken risico overstroming

Momenteel wordt gewerkt aan de diverse hoogwatergeulen (NURG/Ruimte voor de Rivier). Er worden ook in de buurt enkele KRW geulen gegraven, maar dat is vanuit optiek flora en fauna en niet tot voorkoming van overstromingen.

Laag 2: Betere organisatorische voorbereiding op een mogelijke overstroming

De gemeente Olst-Wijhe heeft een rampenplan. Onderdeel daarvan is "Hoe te handelen bij een overstroming". Er wordt ook voorlichting gegeven zodat de bewustwording over de gevaren bij burgers groeit. Dan weten mensen wat ze kunnen doen in geval van nood. Alle inwoners zijn/worden daarover geïnformeerd.

De volledige watertoets is als Bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Nieuwe ontwikkelingen

Waterschap Drents Overijsselse Delta is bezig met een dijkverbeteringsproject, project Zwolle-Olst (Hoogwaterbeschermingsprogramma HWBP) om de dijk veiliger te maken op de locatie van de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van het project Zwolle-Olst is ter plekke van de Jan Meesterweg 2 sprake van piping. Dit is een relatief grote piping-opgave, 60-75 meter kwelweglengtetekort. De oplossingsrichting van het HWBP-project is er nog niet. Eind 2019 is een voorkeursalternatief bekend. Het definitieve bouwplan moet via omgevingsvergunning getoetst worden door het waterschap. Tegen die tijd bestaat wellicht de mogelijkheid om werk-met-werk te maken, door bijvoorbeeld het maaiveld op te hogen of de positionering van de woningen aan te passen ten behoeve van het project Zwolle-Olst.

Advieswaterschap

Op 28 juni 2016 heeft Waterschap Drents Overijsselse Delta standpunt ingenomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Jan Meesterweg 2 te Wijhe. In het algemeen is de nieuwe bebouwing niet toegestaan in de beschermingszone A en daarom zijn naast deze Ruimtelijke Onderbouwing aanvullende maatregelen nodig. Zo kan bijvoorbeeld gebouwd worden zonder heipalen met verzwaarde voet, kruipruimteloos bouwen, bodemplaat met bepaald sterkte, niet in het gesloten seizoen werken, geen afgravingen plaatsvinden, etc. Deze maatregelen kunnen mogelijk gecombineerd worden met de toekomstige oplossingsrichtingen van het HWBP-project. Indien het waterschap akkoord gaat met de locatie, dan moet het definitieve bouwplan via omgevingsvergunning getoetst worden door het waterschap. De bouwtekeningen moeten ter zijner tijd naar het waterschap gemaild worden en eventueel besproken worden op het kantoor. Vervolgens kan aan de hand van de beleidsregels van het waterschap aangegeven worden of de ontwikkeling toegestaan is of dat er nog aanvullende maatregelen moeten plaatsvinden.

4.4

Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Verkennend bodemonderzoek

Voor het onderhavige plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn neergelegd in een rapport dat te vinden is in Bijlage 3. Op basis van dit onderzoek ter plaatse van de locatie aan de Jan Meesterweg 1-3 te Wijhe zijn de volgende conclusies geformuleerd:

Grond

Aan de noordoostzijde van het onderzochte terrein zijn plaatselijk in de bovengrond sterk verhoogde zinkgehalten vastgesteld. Een relatie met het plaatselijk aangetroffen puin en/of kolen-resten wordt waarschijnlijk geacht.

Grondwater

In het grondwater is een sterk verhoogde concentratie arseen aangetoond. Het betreft vermoedelijk een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie te wijten aan de zintuiglijk waargenomen roestkleuren, die duiden op de aanwezigheid van oergronden.

Algemeen

Uit het onderzoek is niet gebleken dat de voormalige bedrijfsactiviteiten tot een bodemverontreiniging hebben geleid.

Wel is op het noordelijk terreindeel in de grond plaatselijk een sterke verontreiniging met zink vastgesteld. De precieze omvang van de verontreiniging is niet vastgesteld. Op grond van de resultaten van het onderzoek kan de aanwezigheid van een ernstig geval van bodemverontreiniging niet worden uitgesloten. In de volgende paragraaf staat uitgelegd hoe in het geval van een ernstig geval van bodemverontreiniging gehandeld moet worden.

Weliswaar is in het grondwater eveneens een sterk verhoogd gehalte gemeten maar doordat dit wordt toegeschreven aan een natuurlijk fenomeen (oergronden) wordt verder onderzoek van het grondwater niet noodzakelijk geacht.

Aanbevelingen

De vastgestelde zinkverontreiniging wordt vooralsnog gerelateerd aan de aanwezigheid van puin en/of kolenresten. Doordat het waarschijnlijk geen mobiele verontreiniging betreft en de bestemming en/of inrichting van het perceel op dit moment nog onduidelijk is, en de risico's voor gezondheid en milieu op dit moment als verwaarloosbaar worden ingeschat, wordt verder onderzoek in dit stadium niet zinvol geacht.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is in september 2005 nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 4. Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- a. voor wat betreft de deellocatie 'boring 7':
 - in de grond zijn sterke verontreinigingen met zink aangetoond;
 - de minimale omvang van de perceeloverschrijdende sterke zinkverontreiniging wordt geschat op circa 50 m³, waarvan 40 m³ op de locatie Jan Meesterweg 1-3 zelf;
 - er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en daarom sanerings-noodzaak;
 - op het perceel Jan Meesterweg 1-3 is de zinkverontreiniging horizontaal afgeperkt tot de streefwaarde. Verticaal is de verontreiniging nog niet afgeperkt tot de streefwaarde;
 - op het naastgelegen perceel is de zinkverontreiniging zowel horizontaal als verticaal nog niet afgeperkt tot de streefwaarde;
 - in het grondwater is geen verontreiniging met zink aangetoond;
 - er is geen sprake van actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's, waardoor er geen saneringstijdstip hoeft te worden vastgesteld;
- b. voor wat betreft 'boring 6':
 - in de grond zijn lichte verontreinigingen met zink aangetoond;
 - ter plaatse van deellocatie 'boring 6' is geen sprake van een ernstige geval van bodem-verontreiniging.

Aanbevolen wordt bij grondwerkzaamheden rekening te houden met de aanwezigheid van de licht tot sterk verontreinigde grond en de rapportage - ter bevestiging van het saneringstijdstip - voor te leggen aan het bevoegde gezag (provincie Overijssel). Het uitgebrachte rapport is te vinden in Bijlage 7.

Bij brief van 5 september 2006 (in het kader van de toepassing artikel 19 lid 2 WRO) is van provinciale zijde benadrukt dat in de verdere besluitvorming voldoende moet worden gewaarborgd dat de aanwezige ernstige bodemverontreiniging wordt gesaneerd.

Met het oog op vorenstaande is op 15 maart 2007 bij de provincie Overijssel een melding ingevolge artikel 28 van de Wet bodembescherming gedaan. Bij brief van 3 mei 2007 delen Gedeputeerde Staten mee het voornemen te hebben om vast te stellen dat op de locatie sprake is van ernstige bodemverontreiniging waarvoor een spoedige sanering niet noodzakelijk is en dat wordt ingestemd met de gekozen saneringsvariant.

De ontwerpbeschikking heeft tot en met 13 juni 2007 ter inzage gelegen. Bij beschikking OV177307470 hebben Gedeputeerde Staten vastgesteld dat voor de locatie Jan Meesterweg 1 te Wijhe sprake is van ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29 van de Wet bodembescherming en van een niet spoedeisend geval van bodemverontreiniging. De beschikking is te vinden in Bijlage 6. Gedeputeerde Staten stemmen daarbij in met de voorgestelde aanpak van de sanering.

In september 2016 is nader bodemonderzoek uitgevoerd voor het gedeelte dat in 2005 niet onderzocht is. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 5. Uit de resultaten van het

onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Gelet op de aard en concentraties van de verhogingen wordt nader onderzoek niet van meerwaarde geacht in relatie tot de onderzoeksdoelstelling. Nader onderzoek ter plaatse van het onderzoeksterrein wordt op basis van onderhavige gegevens niet noodzakelijk geacht.

Opmerking : Er zijn twee locaties met verontreinigingen waar bij de realisatie aandacht aan moet worden geschonken.



1. Bij nummer 1 is een zinkverontreiniging boven interventiewaarde in de bovenste meter van de bodem aanwezig. Hier komen parkeerplaatsen, waarbij in principe niet wordt gegraven. Hier zal uitsluitend worden geëgaliseerd en een zandpakket voor de parkeerplaatsen worden aangebracht. Hier hoeft verder niets te gebeuren.

2. Bij nummer 2 is een zinkverhoging tot tussenwaarde aanwezig in de bovenste halve meter. Deze plek ligt in de toekomstige tuin. Het zink is puingerelateerd. Hier is geen sprake van een saneringsplicht, maar de met puin verontreinigde grond zal uit de tuin worden verwijderd en afgevoerd. Sanering (in feite ontgravingen) in een beschermingszone van een primaire kering vraagt aandacht en is vergunningsplichtig. Hier is geen milieukundige begeleiding nodig, maar door middel van foto's zal in beeld worden gebracht wat er is afgegraven en dit na afloop of tijdens het werk met de gemeente overlegd.

Conclusie

Het aspect 'bodem' levert met in achtname van de voorgaande opmerking, geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5

Archeologie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

De gemeente Olst-Wijhe heeft op 28 april 2014 het paraplu bestemmingsplan 'Archeologie' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een vertaling van de Beleidsnota Archeologie en de archeologische verwachtingskaart.

De locatie heeft volgens het bestemmingsplan 'Archeologie' een hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is niet nodig bij vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing en als het gebied waar de bodem daadwerkelijk wordt verstoord kleiner is dan 100 m². De ingreep beperkt zich tot de funderingsstroken waardoor de verstoring onder de 100 m² blijft. In verband met de beoogde funderingspalen heeft overleg plaatsgevonden met de provinciale archeologe. Er wordt een beperkt aantal palen gebruikt waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, moet daarnaast aangegeven worden hoe met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij moet ook de historische (steden)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven moet worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en hoe deze zijn geborgd in het plan.

In Wijhe zijn een aantal rijksmonumenten aanwezig. De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). In de kern bevindt zich hiernaast nog een groot aantal waardevolle panden. De kwaliteit wordt bovendien bepaald door een samenspel tussen verschillende andere waardevolle aspecten. Daarmee wordt onder meer bedoeld op aspecten als de straatinrichting, de breedte van de openbare ruimte, de hoogte van de bebouwing, open en gesloten gebieden, pleinen, zichtlijnen, percelering en individualiteit. Deze waardevolle aspecten worden voornamelijk aangetroffen in de Langstraat, in de omgeving van het gemeentehuis en in het gebied tussen de Nieuwendijk en de Jakke/Veerstraat. Opmerkelijk is dat dit deel van Wijhe overeenkomt met het gebied waar de eerste ontwikkeling van deze kern heeft plaatsgevonden. Het merendeel van de daar aanwezige bebouwing heeft een kap, waarvan de nokrichting bij een deel loodrecht op en bij een ander deel evenwijdig aan de weg loopt. Een ondergeschikt gedeelte van de bebouwing is uitgevoerd met een plat dak.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Bovendien worden er geen grote fysieke ingrepen gedaan die mogelijk afbreuk doen aan eventuele cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het is niet noodzakelijk om regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante negatieve gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Het plangebied ligt nabij Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied is ook aangewezen als EHS-gebied. Het plangebied ligt op een afstand van circa 50 meter. In de quickscan ecologie wordt aangeraden om een AERIUS-berekening uit te laten voeren om het effect van stikstof op de 'Rijntakken' te bepalen. In dit geval is dat overbodig gezien het feit dat er in het vigerende bestemmingsplan zeven appartementen gerealiseerd mogen worden. De hoeveelheid stikstof is afgenomen ten opzichte van het vigerende plan.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in een rapport van 30-08-2016. Dit rapport is opgenomen in Bijlage 8.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde dieren of planten in het gebied leven. Wel kunnen als gevolg van de geplande sloopwerkzaamheden verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Hiervoor wordt nader onderzoek uitgevoerd volgens het huidige vleermuisprotocol. Indien vleermuizen worden aangetroffen, zal een ontheffing worden aangevraagd.

PM: Het vleermuisonderzoek wordt uitgevoerd en bij de eerste 2 bezoeken zijn geen in- of uit vliegende vleermuizen waargenomen.

Werkzaamheden die nestplaatsen van vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het plangebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen.

Conclusie

De ecologische aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Eventuele aanwezigheid van vleermuizen kan wel vertraging opleveren in de uitvoering van het plan, maar staat uiteindelijk realisering van het plan niet in de weg.

4.8

Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht worden genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgedebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plangebied is niet binnen de invloedssfeer gelegen van een risicovolle Bevi-inrichting.

Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In of in de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid hoeft niet nader onderzocht te worden en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9

Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een plan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen; of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect; of

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie of in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen; of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Ruimtelijke-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn uitvoeringsregels vastgesteld die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling die van geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven (het betreft namelijk slechts 6 woningen) en daarom kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Daarom hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Kabels, leidingen en zoneringen

In (de omgeving van) het plangebied liggen geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de planvorming en dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten op de Jan Meesterweg. Het ontsluiten van de nieuw te bouwen woningen op de Jan Meesterweg leidt niet tot een onveilige of onwenselijke verkeerssituatie.

Op basis van de CROW parkeernormen moeten bij deze woningen 2 parkeerplaatsen per woning aanwezig zijn en daarnaast voor bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning. In totaal moeten er 14 parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Bij iedere woning is op eigen erf minimaal 1 parkeerplaats aanwezig. In de openbare ruimte komen 4 parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijk belang

Zoals reeds is vermeld heeft het waterschap in 2015 een nieuwe legger vastgesteld. Dit projectgebied is daarmee binnen de binnendijkse beschermingszone A komen te liggen.

Dit nieuwe beleid betekent dat deze bouw mogelijkheden waarvoor in 2013 bouwvergunning is afgegeven, nog steeds gerealiseerd kan worden, mits voldaan wordt aan de eisen van de beschermingszone A van een primaire kering. Het nieuwe bouwplan is weliswaar enigszins aangepast, maar er blijft een maatschappelijk belang om hier de dorpsrand op te waarderen door middel van bebouwing, waarvan de realisatie al jaren op zich laat wachten. Het huidige beeld ter hoogte van de entree bij de Brabantse Wagen is namelijk zeer verstorend en betekent antireclame voor het dorp Wijhe.

Met name de jarenlange periode van verpaupering is veel inwoners en passanten een doorn in het oog. Om die reden is het van groot belang om de entree van Wijhe een kwaliteitsimpuls te geven. De voorgestane bouwplannen beantwoorden aan de daarvoor gestelde kaders en betekenen een enorme kwaliteitsimpuls van de dorpsrand van Wijhe.

De gemeente is er alles aan gelegen om de locatie op de waarderen. Dat is ruim 10 jaar geleden begonnen met het op laten stellen van stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden. Hiermee is het kader geformuleerd voor de destijds beoogde ontwikkeling. Met het opstellen van dit ruimtelijke kader en de begeleiding van het proces zijn aanzienlijke kosten gemoeid. Bovendien kwam deze locatie zeker jaarlijks op de agenda bij de bestuurders, waar ambtelijke inzet voor nodig was en informatie voor moest worden verstrekt. In de loop van de jaren is er ook vanuit verschillende belangstellenden een beroep gedaan op het ambtelijke apparaat. Dit heeft ook allemaal extra gemeenschapsgeld gekost. Het is van groot maatschappelijk belang om de gemaakte kosten vergoed te krijgen. De gemaakte kosten worden voor een aanzienlijk deel vereffend in de exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer.

Conclusie

Met het voorgaande is het maatschappelijk belang aangetoond.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het plan toegezonden aan de provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval zijn de kosten anderszins verzekerd. De gemeente Olst-Wijhe en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen. Een exploitatieplan is dus niet nodig.

De bijlagen staan in de ruimtelijke onderbouwing, die is bijgevoegd bij deze ontwerp-omgevingsvergunning.