

BESTEMMINGSPLAN ZONNEKAMP-WEST

GEMEENTE OLSST-WIJHE

COLOFON

Plannaam	Bestemmingsplan Zonnekamp-West
Plannummer	NL.IMRO.1773.BP2012003012-0301
Datum	Maart 2014
Status	Vastgesteld
Opdrachtgever	Gemeente Olst-Wijhe
Projectteam Witpaard	Johan Drenth
Projectnummer	01773.024SW13

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Planologisch-juridische regeling	8
1.4 Voorliggend bestemmingsplan	8
1.5 De bij het plan behorende stukken	8
1.6 Opbouw toelichting	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid Overijssel	9
2.4 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3 Onderzoek	15
3.1 Algemeen	15
3.2 Beschrijving bestaande situatie	15
3.3 Cultuurhistorie en archeologie	15
3.4 Ecologie	16
3.5 Geluid	16
3.6 Bodem	17
3.7 Water	17
3.8 Luchtkwaliteit	20
3.9 Externe veiligheid	21
3.10 Leidingen	24
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	25
4.1 Algemeen	25
4.2 Beeldkwaliteitsplan	25
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Nadere toelichting op de bestemmingen	27
5.3 Nadere toelichting op de algemene regels	28
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 7 Overleg	31
Bijlagen bij de toelichting	33
Bijlage 1 Situering plangebied	35
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan	37
Bijlage 3 Vooroverlegreacties	39

Regels	41
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	43
Artikel 1 Begrippen	43
Artikel 2 Wijze van meten	46
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	47
Artikel 3 Groen	47
Artikel 4 Tuin	48
Artikel 5 Verkeer	49
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	50
Artikel 7 Water	51
Artikel 8 Wonen	52
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	55
Hoofdstuk 3 Algemene regels	57
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	58
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	59
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 14 Algemene procedureregels	61
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	63
Artikel 15 Overgangsrecht	63
Artikel 16 Slotregel	64
Vaststellingsbesluit	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Aan de zuidzijde van Olst ligt de woonwijk Zonnekamp-West. De wijk is sinds 2001 een uitbreidingslocatie van Olst en is nog niet geheel ontwikkeld. Zonnekamp-West ligt aan de Rijksstraatweg en wordt ontsloten door de Kneu (ontsluitingsweg Olst-Zuid).

Dit bestemmingsplan regelt de actualisatie van het bestemmingsplan "Zonnekamp-West 2001". Het bestemmingsplan uit 2001 maakte de bouw van de wijk mogelijk. Inmiddels is het bestemmingsplan aan een actualisatie toe. In deze actualisatie wordt naast het opstellen van een actuele regeling voor de bestaande woningen een regeling opgenomen voor een aantal nu nog onbebouwde kavels. Op een deel van deze kavels bestaat het voornemen dat een groep particulieren een woongroep gaat realiseren. In plaats van de oorspronkelijk geplande zes vrijstaande woningen bestaat nu het plan om vier blokken van drie woningen te realiseren.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat gelegen is aan de zuidwestkant van Olst. Het plangebied wordt begrensd door de Rijksstraatweg (de IJsseldijk), de Kneu, de Schamhartstraat en de Torenavalk. Op de hierna volgende luchtfoto is de globale ligging van het plangebied weergegeven (bron: Google Earth). In Bijlage 1 is een kaart met de exacte begrenzing van het plangebied opgenomen.



Afbeelding: Globale ligging plangebied

1.3 Planologisch-juridische regeling

1.3.1 Geldende bestemmingsplannen

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het geldende bestemmingsplan "Zonnekamp 2001", dat door het voorliggende bestemmingsplan komt te vervallen.

1.4 Voorliggend bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op het consolideren van de bestaande situatie met een flexibele planregeling. Daarnaast wordt vanuit een gewijzigde behoefte aan woningen de woningtypologie plaatselijk aangepast ten behoeve van de vestiging van een woongroep. Het bestemmingsplan is afgestemd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de meest recente inzichten betreffende de digitale uitwisseling en raadpleging (RO-Standaarden). Hierdoor is het bestemmingsplan een goed leesbaar en bruikbaar plan.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Zonnekamp-West" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. nr. NL.IMRO.1773.BP2012003012-0301);
- regels;
- toelichting.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen "gelezen" worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.6 Opbouw toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving opgenomen van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen. De juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Een beschouwing over de uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg, neergelegd in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7, sluiten deze toelichting af.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende structuurvisies. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Olst-Wijhe is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een (kleinschalig) bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend ingegaan op de voor de ontwikkeling van het plangebied relevante beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de nationale Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze vervangt onder andere de Nota Ruimte.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. 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 beleidsvrijheid.

Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, leefbaar en veilig Nederland. Bovendien is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op één van de nationale ruimtelijke belangen.

2.3 Provinciaal beleid Overijssel

2.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit deze Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel tot 2030 weergegeven. Het beleid staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat ruimte wordt gemaakt voor ontwikkeling van werkgelegenheid en dat hoogwaardige woonmilieus tot stand worden gebracht. Die dynamiek moet benut worden als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.

De provincie definieert ruimtelijke kwaliteit als: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mensen belangrijk is". Of duurzamer gesteld: Wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast bieden dorpen en kernen weer andere leefmilieus dan het stedelijk gebied. De eigenheid kan gevonden worden door de eigen karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit benaderen via de gebiedskenmerkencatalogus. In de catalogus gaan ze uit van een viertal lagen, de zogenaamde lagenbenadering:

- De natuurlijke laag: in deze laag heerst de logica van de ondergrond en het watersysteem en hoe abiotische en biotische processen daarop inspelen.
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap: in deze laag gaat het om het ten nutte maken van het landschap ten behoeve van agrarische productie.
- De stedelijke laag: in deze laag draait het om sociale en fysieke dynamiek en diversiteit van de steden, dorpen en landstadjes en het verbindende netwerk er tussen van wegen, paden, spoorwegen en kanalen.
- Lust- en leisurelaag: in deze laag komen natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over beleving (onder andere recreatie) en identiteit (cultuurhistorie).

De Provincie stuurt via de Omgevingsvisie op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Door ontwikkeling conform de gebiedskenmerkencatalogus wordt de identiteit en diversiteit van dorpen (en steden) versterkt. Dat geldt in bijzonder voor de stads- en dorpsrandgebieden.

Het voorliggende bestemmingsplan legt, met uitzondering van de mogelijkheid tot vestiging van een woongroep, uitsluitend de bestaande situatie vast.

Gebiedskenmerken

In de gebiedskenmerkencatalogus wordt het provinciaal belang van alle gebiedstypen en gebiedskenmerken beschreven en worden de aspecten ambitie en sturing toegevoegd. In de ruimtelijke kwaliteit spelen verschillende gebieden en hun kenmerkende eigenschappen een belangrijke rol. Het spectrum aan gebiedskenmerken is gegroepeerd in vier lagen.

Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief "dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus met een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus" en is daarbinnen nader aangeduid als geplande woonwijk. De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overal' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk 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. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Het realiseren van ruimtelijke kwaliteit vindt plaats door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De gebiedskenmerken die van provinciaal belang zijn, vormen hierbij het uitgangspunt. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan.

De natuurlijke laag

Het plangebied valt onder de natuurlijke laag oeverwallen. De Overijsselse rivieren, zoals de IJssel, zijn grote beeldbepalende regionale structuren die hun eigen landschap hebben gevormd. Het landschap van de rivieren kent diverse samenhangende onderdelen, ieder met eigen kwaliteiten. Eén van die onderdelen zijn de oeverwallen: de hogere gronden nabij de rivier met een natuurlijke variatie van bos op de hogere delen, open ruigte langs de voet van de oeverwal.

Het plangebied is inmiddels ingericht als een woonwijk.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap valt het plangebied onder de oeverwallen. Het huidige riviereengebied is ontstaan na bedijking van de rivieren en bestaat uit het winterbed met uiterwaarden, de dijk en oeverwal en de komgronden. In het winterbed staat de dynamiek en doorstroming van de rivier centraal. De dijk vormt de scherpe grens tussen het domein van de rivier en de omliggende gebieden als monumentaal ruimtelijk element. 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. De kommen hebben een open karakter en een lage ligging.

Het plangebied is inmiddels ingericht als een woonwijk.

De stedelijke laag

In de stedelijke laag is het voorliggende plangebied aangewezen als geplande woonwijk. De woonwijk is inmiddels voor een groot deel gerealiseerd. Er staat een mix aan verschillende woningtypen.

De lust en leisure laag

In de lust en leisure laag is het grootste deel van het plangebied aangeduid als stads- en dorpsfront. De waarden en de ambities voor de fronten zijn: de fronten maken stad of dorp vanuit de omgeving zichtbaar als eenheid en voorkant. Karakteristieke gebouwen en monumenten, veelal met cultuurhistorische en architectonische waarden, fungeren als eyecatcher. Vanuit stad of dorp gezien zijn het mooie weides, ruimtes of waterlopen.

Conclusie:

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangewezen als een toekomstige woonwijk. Inmiddels is de woonwijk grotendeels gerealiseerd. Hierbij is gebruik gemaakt van een beeldkwaliteitplan. Omdat het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de bestaande situatie en een bouwplan voor een nog te realiseren woongroep vastlegt, is er geen sprake van strijdigheid met het in de Omgevingsvisie opgenomen provinciaal belang.

2.3.2

Omgevingsverordening Overijssel

Tegelijk met de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten op 1 juli 2009 ook de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Uitgangspunt daarbij is dat niet meer geregeld is dan strikt noodzakelijk is en dat dubbelingen met andere regelgeving ongewenst zijn. De Omgevingsverordening is een juridische vertaling van het beleid dat is opgenomen in de Omgevingsvisie. In de verordening zijn die onderwerpen opgenomen die hiervoor zijn aangedragen in het realisatieschema. Voor de wijze van regeling is uitgegaan van het beleid zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. In het kader van het voor dit bestemmingsplan relevante provinciale beleid wordt alleen het onderdeel 'waterveiligheid' van de Omgevingsverordening benoemd.

Gebieden met risico op overstroming zijn gebieden in lage delen van Overijssel die geheel of gedeeltelijk omgeven zijn door primaire waterkeringen en waar het risico bestaat dat bij een doorbraak het gebied snel en diep dan wel minder snel en ondiep onderloopt. De gevolgen van een overstroming worden bepaald door de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt.

Het plangebied is gelegen binnen dijkkringgebied 53. Conform Artikel 2.14.3: 'Gebieden met risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden)' geldt dat

1. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen de dijkringen 9: Vollenhove, 52: Oost-Veluwe, 53: Salland (wettelijk vastgelegde dijkkringgebieden) en als zodanig op kaart Waterveiligheid nr. 09295054 zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe grootschalige ontwikkelingen binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.
2. De toelichting bij bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:
 - a. de risico's bij overstroming;
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Deze overstromingsparagraaf is opgenomen in paragraaf 3.9.

Conclusie: Dit bestemmingsplan betrekking heeft op de actualisatie van een bestemmingsplan voor een bestaande woonwijk. De provinciale omgevingsverordening stelt geen eisen aan actualisaties van bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied.

2.4

Gemeentelijk beleid

2.4.1

Structuurvisie Olst-Wijhe

De structuurvisie "Olst Wijhe" is op 22 juni 2009 door de raad vastgesteld en bestaat uit de toekomstvisie Olst-Wijhe "Versterken van een dijk van een gemeente" en een realisatiehoofdstuk "Marsroute naar het wenkend perspectief".

De toekomstvisie Olst-Wijhe 'Versterken van een dijk van een gemeente' is een document waarin een samenhangend ontwikkelbeeld voor de hele gemeente in 2020 wordt weergegeven. De visie start met een beschrijving van het gewenste profiel van Olst-Wijhe in de toekomst, het wenkend perspectief. Vervolgens wordt de ontwikkelrichting per sector beschreven. Samen leidt dit tot een integraal structuurbeeld dat voor verschillende zones in de gemeente is uitgewerkt in een ontwikkelstrategie.

De toekomstvisie bevat geen uitgewerkt en concreet programma voor de komende jaren, maar wel de contouren hiervoor. Over wonen in de gemeente is de volgende ambitie geformuleerd: *"de inwoners van de gemeente moeten ook in de toekomst prettig kunnen wonen in woningen die aansluiten op hun behoefte. Dit betekent dat de toekomstvisie in eerste instantie aansluiting zoekt bij de demografische ontwikkelingen in de gemeente: bouwen voor de eigen behoefte"*. Door woningen te bouwen wordt het draagvlak voor de lokale voorzieningen versterkt. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om te voorzien in bovenlokale behoefte en wonen als middel van landschappelijke versterking.

In de actualisatie van de structuurvisie (2011) wordt Zonnekamp-West niet specifiek genoemd. Het woningbouwprogramma is naar beneden bijgesteld. Woningbouw voor de lokale behoefte wordt in principe gerealiseerd in of nabij de kernen Olst en Wijhe en de overige kleine kernen. De additionele woningbouwopgave (voor zover nog van toepassing) wordt geconcentreerd in Olst en Wijhe. Hierdoor is het effect van de nieuwbouw op het behoud van de voorzieningen het grootst.

Conclusie: dit bestemmingsplan legt grotendeels de bestaande situatie vast. Het mogelijk maken van een woongroep past in het beleid van de gemeente om in de bestaande kernen te bouwen ter versterking van het draagvlak.

2.4.2

Welstandsnota

Een bestemmingsplan is erg belangrijk voor het bouwrecht. Bouwvergunningen worden immers getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan. Naast de bestemmingsplanbepalingen en de bouwtechniek is het uiterlijk van een bouwwerk erg belangrijk. Hiervoor is welstandsbeleid in de vorm van een welstandsnota opgesteld.

Ook de gemeente Olst-Wijhe heeft een Welstandsnota (2004). Voor het voorliggende plangebied is in 2001 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De daarin geformuleerde criteria zijn nog van toepassing het plangebied.

In 2013 heeft de vereniging Vriendenerf het initiatief genomen om aan de zuidzijde van het plangebied (aan de Ringmus) een aantal woningen te bouwen. De positie en het aantal wijken af van het vigerende plan. Het plan bestaat om vier blokjes van 3 woningen en één vrijstaande gemeenschappelijke ruimte te realiseren, in een strakke en sobere architectuur, met een maximale bouwhoogte van 8 m. De oorspronkelijke gedachte was hier 6 woningen te bouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m. Het beeldkwaliteitsplan is hierop aangepast.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Allereerst wordt inzicht gegeven in de bestaande situatie van het plangebied. Vervolgens wordt per onderzoeksaspect een beschrijving gegeven van de situatie ter plaatse.

3.2 Beschrijving bestaande situatie

De wijk is ingedeeld in zes duidelijk van elkaar te onderscheiden woonblokken. In de wijk staat een mix van vrijstaande woningen (circa de helft van de woningen), halfvrijstaande woningen (circa een kwart van de woningen) en rijenwoningen (circa een kwart van de woningen). Naast een mix van typen woningen verschillen de woningen ook qua bouwstijl en goothoogtes. De bouwstijl varieert van boerderijwoningen tot modern vormgegeven woningen. Een deel van de woningen heeft een kantoor aan huis (aan huis verbonden beroep). Aan de Ringmus is een kinderdagverblijf gevestigd.

Aan de zijde van de Rijksstraatweg (IJsseldijk) is een brede groenstrook met een aantal speelvoorzieningen aangelegd. Aan de noordzijde van de wijk ligt de kinderboerderij. In de wijk zelf zijn een aantal groenstroken en watergangen aangelegd.

De ontsluitingsweg de Kneu vormt een hele duidelijke grens tussen het dorp en het buitengebied.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

In 2006 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Naast bouwkundige monumenten zijn er ook aardkundige monumenten, natuurmonumenten en landschapsmonumenten.

In het plangebied komen geen archeologische monumenten voor. Monumenten met de status rijksmonument vallen onder de verantwoordelijkheid van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OC&W). Er zijn ook gemeentelijke monumenten in Nederland. Deze groep is omvangrijker en heeft een duidelijk plaatselijke betekenis. Het betreft hier vaker woonhuizen of stadsdelen.

De bescherming van deze monumenten is afdoende geregeld in het kader van de Monumentenwet. De bodem is immers al geroerd bij de aanleg van de woonwijk, de zuidelijke ontsluitingsweg en de groen- en watervoorzieningen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen extra ontwikkelingen mogelijk. Om die reden is archeologisch onderzoek achterwege gebleven.

3.4

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 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 niet in een Natura 2000-gebied en/of EHS-gebied, maar grenst wel aan het Natura2000 gebied de IJssel. Het plangebied is een woonwijk die, op een paar kavels na, inmiddels bebouwd is. De nieuwe woningen tasten de habitats en soorten in de IJssel en de uiterwaarden niet aan. De IJsseldijk fungeert als een duidelijke buffer. Daarnaast komen in het plangebied geen habitattypen voor die geschikt zijn voor de beschermde soorten.

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.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt slechts een beperkte aanpassing van de bouwmogelijkheid mogelijk (vestiging woongroep). De nog te realiseren woningen worden gerealiseerd op een grasstrook. In de grasstrook zijn geen geschikte habitats voor onder andere vogels, vleermuizen en zoogdieren te verwachten. Het is een kaal gebied zonder bomen of bouwwerken die geschikt kunnen zijn als verblijf- of voortplantingsplaats voor dieren. De flora bestaat uit algemene soorten als paardenbloemen en madeliefjes. Daarom zijn geen significante gevolgen voor soorten te verwachten.

Naast het aanwijzen van gebieden zijn ook aangewezen dier- en plantensoorten beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Ook hierbij geldt dat, omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, geen ontheffing op basis van deze wet is vereist.

3.5

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

In dit beheergerichte bestemmingsplan wordt de vigerende bestemming niet gewijzigd. Wél wordt de mogelijkheid geboden voor andere woontypologie voor de vestiging van woongroepen in het plangebied. In 2001 is voor het vigerende bestemmingsplan akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de ligging aan de Rijksstraatweg. Voor de Rijksstraatweg en de Zuidelijke Randweg (de Kneu) is in het vigerende bestemmingsplan rekening gehouden met een geluidscontour van respectievelijk 145 en 37 m uit de as van de weg. Deze contouren zijn nu ook weer opgenomen op de verbeelding. De mogelijkheden voor de vestiging van de woongroep liggen ruim buiten de geluidscontour.

Het plangebied ligt buiten de onderzoekszone voor spoorwegen.

3.6 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).

Er zijn binnen het bestemmingsplangebied geen gevallen van bodemverontreiniging bekend. In 2001 is een verkennend bodemonderzoek voor de nieuw te realiseren woonwijk Zonnekamp-West uitgevoerd. Uit dat onderzoek zijn geen belemmeringen voor het realiseren van een woonwijk naar voren gekomen. In de tussenliggende periode hebben zich in het plangebied geen wezenlijke veranderingen voorgedaan. Er worden geen nieuwe functies toegevoegd aan het gebied.

3.7 Water

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, er wordt geen extra bouw mogelijkheden aan het plan toegevoegd. De woonwijk is enkele jaren geleden gerealiseerd. Bij het ontwerp van de wijk is rekening gehouden met het aspect water. Er heeft destijds een bodem- en wateronderzoek plaatsgevonden. In de wijk is waterberging aangelegd om het extra verhard oppervlak te compenseren. Daarnaast is er niet gebouwd in de beschermingszone van de dijk.

Voor dit bestemmingsplan is wel een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets heeft alleen betrekking op de nieuwe woningen die worden gerealiseerd op de momenteel nog vrije kavels.

3.7.1

Algemeen

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Op basis van de waterparagraaf wordt in het kader van de vooroverlegprocedure een wateradvies aangevraagd bij waterschap Groot-Salland. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in het onderhavige plan.

3.7.2

Watertoetsproces

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.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, 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 van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden 11 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². Het bouwplan betreft een wijziging ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan waren zes vrijstaande woningen toegestaan. Het nieuwe plan gaat uit van elf woningen. Het nieuwe plan gaat uit van kleinere woningen, de toename van het verhard oppervlak in de vorm van gebouwen en erfverharding is daarom beperkt (gemiddeld 200 m² voor een vrijstaande woning, 150 m² voor een blokwoning). In vergelijking met het geldende bestemmingsplan neemt het verhard oppervlak met niet meer dan 1.500 m² toe. 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. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. 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 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. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voor het dempen van watergangen / sloten dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland.

Beschermingszone dijk

Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van een waterkering (de IJsseldijk/Rijksstraatweg) die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Binnen deze beschermingszone vinden naar aanleiding van dit bestemmingsplan geen werkzaamheden plaats. De beschermingszone van de waterkering ligt wel in het plangebied is op de plankaart opgenomen als dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

Het plangebied ligt in het dijkkringgebied Salland. Voor dit gebied geldt dat er een kans bestaat dat het eens in de 1250 jaar overstroomt. De overstromingsrisicoparaagraaf is opgenomen in paragraaf 3.9 Externe veiligheid.

Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een hoofdwatgang of watgang van het Waterschap Groot Salland. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want er is bij de start van de ontwikkeling van dit woongebied een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. 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. 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.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

3.8

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 bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. 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
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk-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 (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd 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 worden uitgevoerd.

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 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Omdat in het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de bestaande functies in het stedelijk gebied worden vastgelegd en er geen nieuwe bouwmogelijkheden worden mogelijk gemaakt die direct van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

3.9 Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid ("Indeling Leidraad maatramp") zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- 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 wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico.
- Of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor kwetsbare objecten geldt een plaatsgebonden risico $PR 10^{-6}$ en voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico $PR 10^{-6}$.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals aardgas, plaatsvindt. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. Net als bij inrichtingen gelden voor het bepalen van de externe veiligheidssituatie het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De wegen, spoorlijnen en waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en waarbij een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico aanwezig is, zijn opgenomen in de Risicoatlassen (2002/2003). Voor vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen zijn in 2006-2007 nieuwe tellingen verricht. Ook deze informatie is gebruikt bij het onderzoek. Daarnaast is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van toepassing en zijn de Basisnetten Weg, Spoor en Water opgesteld.

Wegen

Binnen de gemeente is een routing voor gevaarlijke stoffen. De N348 bij Wesepe is als enige weg in de gemeente aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Deze weg ligt op zeer grote afstand van het plangebied. Voor alle overige incidentele transporten van routeringsplichtige gevaarlijke stoffen over andere wegen in de gemeente, is een ontheffing van de routing nodig.

Ten westen van het plangebied ligt de provinciale weg N337. Deze weg is meegenomen in de risicoatlas, maar bij de nieuwste tellingen in 2006-2007 buiten beschouwing gelaten. Uit de risicoatlas blijkt dat over de weg in 2002 maximaal 2.500 gevaarlijke transporten per jaar plaatsvinden. Op basis daarvan is het plaatsgebonden risico (PR10-8) gesteld op 200 m vanaf de N337. De nieuw te realiseren woningen liggen buiten deze contour op meer dan 210 m vanaf de N337. Ook blijkt uit berekeningen dat er geen sprake is van groepsrisico.

Nader onderzoek naar routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

Spoor

Aan de oostzijde van het plan ligt de spoorlijn Zwolle - Deventer. Uit de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, waarin het Basisnet Spoor is verwerkt, blijkt dat alleen vervoer van zeer brandbare vloeistoffen, categorie C3, zal plaatsvinden op het traject Zwolle - Deventer. De hoeveelheid hiervan bedraagt 500 ketelwagenequivalenten.

In een quickscan die is uitgevoerd voor het bestemmingsplan "Zonnekamp-Oost" is vervolgens aan de hand van berekeningen naar voren gekomen dat er geen plaatsgebonden risicocontour aanwezig is en ook geen noemenswaardig groepsrisico. Omdat Zonnekamp-West verder van het spoor ligt dan Zonnekamp-Oost kan geconcludeerd worden dat er in Zonnekamp-West ook geen sprake kan zijn van een risicocontour voor wat betreft het groepsrisico. Nader onderzoek naar deze route voor vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de al gerealiseerde woonwijk is dan ook niet nodig.

Vaarwegen

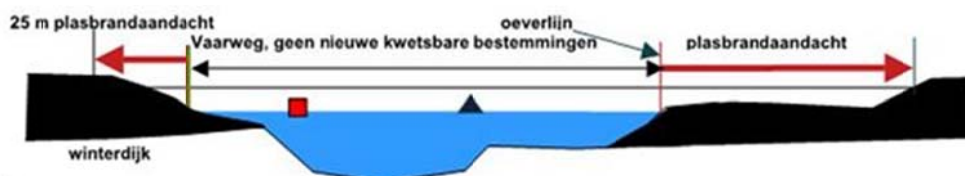
De dichtstbijzijnde afstand van woningen in het plangebied tot de IJssel is circa 500 m. Over de IJssel vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De IJssel maakt onderdeel uit van het Basisnet Water. Het Basisnet Water kent een onderverdeling in 'rode' en 'zwarte' vaarwegen. Op zowel rode als zwarte vaarwegen worden veel brandbare vloeistoffen getransporteerd. Op zwarte vaarwegen wordt alleen gebruik gemaakt van binnenvaartschepen en op de rode vaarwegen bovendien van zeeschepen. De IJssel is een 'zwarte' vaarweg.

Op basis van de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen hoeven geen plaatsgebonden risico berekeningen plaats te vinden voor vaarwegen die onderdeel uitmaken van het Basisnet Water. De plaatsgebonden risico contouren zijn voor deze vaarwegen vastgesteld als lijnen die vrijwel overeenkomen met de rand van de

vaarweg. Dat zijn bij vrijstromende rivieren de oeverlijnen. De rand van de vaarweg ligt buiten het plangebied.

Bij groepsrisicoberekeningen voor vaarwegen die onderdeel uitmaken van het Basisnet Water moet op basis van de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen gebruik worden gemaakt van de gegevens in een tabel in de bijlage van de circulaire. In deze tabel zijn voor de IJssel (Geldersche IJssel in de tabel) geen aantallen opgenomen die in een groepsrisicoberekening moeten worden meegenomen. Een groepsrisicoberekening is daarom niet noodzakelijk.

Naast het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, kent het Basisnet Water nog het plasbrandaandachtsgebied. Buiten de oeverlijnen geldt 25 m voor een plasbrandaandachtsgebied. Het gebied tussen de winterdijken is bij vrijstromende rivieren eveneens plasbrandaandachtsgebied.



Afbeelding: Schema plasbrandaandachtsgebied

In het plangebied liggen geen gebouwen of bestemmingen waar gebouwen kunnen worden gerealiseerd binnen het plasbrandaandachtsgebied.

Geconcludeerd mag worden dat deze vaarweg in het kader van het voorliggende bestemmingsplan geen belemmeringen voor het plangebied oplevert. Nader onderzoek naar deze vaarweg is dan ook niet nodig.

Overstromingsrisico

Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. Op de nieuwe waterkaart zijn daarom zogenaamde dijkkringgebieden vastgelegd. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De wettelijke norm voor een dijkkring is een overschrijdingskans van 1:1.250 per jaar. Zonnekamp-West ligt binnen het dijkkringgebied Salland. Dit dijkkringgebied loopt een risico op overstroming als gevolg van de ligging in de lage delen van Overijssel en de ligging ten opzichte van de primaire waterkering van de IJssel.

De gevolgen van een overstroming worden bepaald door inzichtelijk te maken wat de maximale waterdiepte is tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt. Het plangebied ligt in een gebied dat minder snel en ondiep onderloopt. De maximale waterdiepte tijdens een overstroming is voor het plangebied in de huidige situatie ingeschat op 0,2 tot 0,8 m overstromingsdiepte (water boven maaiveld).

Het plangebied is voor het overgrote deel al gerealiseerd. Het is daarom van belang dat wordt nagedacht over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Daarbij gaat het voor een deel om bewustwording. Voor Zonnekamp-West worden geen andere maatregelen voorgesteld, dan tot dusver gebruikelijk, mede in verband met de aansluiting van de wijk op de omgeving. Het gebied is goed ontsloten. Bovendien is hoog water en een overstroming van de IJssel naar alle redelijkheid goed te voorspellen en kan er tijdig geëvacueerd worden.

Overige aspecten

Het plangebied ligt volgens de risicokaart in een gebied dat bij een dijkdoorbraak overstroomt. Omdat hier sprake is van bestaand stedelijk gebied is er geen sprake van een toename van het risico.

3.10**Leidingen**

In het plangebied bevinden zich geen bovengrondse en/of ondergrondse leidingen die ruimtelijk relevant zijn.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk betrekking op het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan Zonnekamp-West 2001". In deze actualisering wordt een actuele juridisch planologische regeling opgenomen voor de bestaande woningen en nog te realiseren woningen. Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd.

In de achterliggende jaren is het plangebied grotendeels bebouwd. Op enkele plaatsen is nog een kavel voor een vrijstaande of halfvrijstaande woning beschikbaar. Zo ook aan de zuidrand van het plangebied waar de mogelijkheid bestond om 6 vrijstaande woningen te realiseren in een traditionele setting: bebouwing gericht op de straat met voor- en achtertuinen. De vigerende bouwvoorschriften geven aan dat het mogelijk is hier bebouwing te realiseren met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m. Het bebouwde oppervlakte per kavel is circa 225 m², exclusief de afwijkingsbevoegdheid van 10% (gezamenlijk ruim 1400 m²).

Voor deze locatie is er een groep particulieren die bebouwing ten behoeve van een woongroep wil realiseren. Het betreft een viertal bouwblokken van maximaal 3 woningen aaneen met een maximale bouwhoogte van 8 m. De positionering van deze bebouwing is afgeleid van duurzaam bouwen en inrichting van de omgeving, waarbij de bouwblokken niet strak langs de Ringmus komen te staan in een natuurlijke, groene tuinaanleg.

De totale oppervlakte aan bebouwing (woningen, gemeenschappelijke ruimte en bijgebouwen) is hierbij in de regels begrensd op 1.320 m². Met het realiseren van dit initiatief wordt er geen afbreuk gedaan aan de oorspronkelijk ruime opzet van dit woongebied.

4.2 Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitplan Zonnekamp 2001 is inmiddels 12 jaar geleden opgesteld als richtlijn voor de architectuur. Het plan vormt tevens het welstandsbeleid voor de beoordeling van plannen. Het bestemmingsplan Zonnekamp 2001 is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Voor de beoogde ontwikkeling aan de zuidzijde van het plangebied is het ruimtelijke kader nader bezien.

In feite kan voor de zuidelijke begrenzing van het plan hetzelfde worden gezegd als voor de westelijke rand. Ook deze rand met bebouwing is goed zichtbaar vanaf het zuidelijk gelegen open landschap, waardoor ook deze bebouwingsrand zeer beeldbepalend is in de omgeving. Voor deze rand wordt voorgesteld om de woonbebouwing thematisch nadrukkelijk te doen afwijken van de westelijke rand. Daardoor ontstaat een variatie in architectuur, die de drager voor het woonconcept (diversiteit in woonvelden) van het gehele plan Zonnekamp is.

Voor deze rand, die vrij ontwikkeld zal worden, dient de meer moderne villa (duurzame, ecologische bouwstijl) als leidraad voor de architectuurkeuze. Verder zijn er voorwaarden gesteld voor onder meer betreft de kap en kleurgebruik.

Het aangepast Beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 2.bij de toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

De planregels geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is.

In een concrete situatie kan het voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom is soms de mogelijkheid opgenomen om van bepaalde regels af te wijken. Deze bevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De bij dit plan behorende planregels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de plankaart gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit regels omtrent nadere eisen, afwijkmogelijkheden en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

Hoofdstuk 3 bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. Conform de SVBP zijn ze in dit hoofdstuk ondergebracht.

Hoofdstuk 4 bevat het in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overgangsrecht.

5.2 Nadere toelichting op de bestemmingen

Groen

Het begrip 'groenvoorzieningen' mag ruim worden uitgelegd. Het kan zowel gras als hoogopgaande beplanting betreffen. In de groenvoorzieningen mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en waterhuishoudkundige voorzieningen, welk begrip ook ruim mag worden uitgelegd. Straatmeubilair is apart genoemd voor de duidelijkheid. Openbare nutsvoorzieningen zijn eveneens toegestaan. Uiteraard betreft het alleen openbare nutsvoorzieningen die passen binnen een groenbestemming, zoals kabels en leidingen en andere voorzieningen ten behoeve van huisaansluitingen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden dienen in beginsel onbebouwd te blijven. Ze zijn apart bestemd om aan te geven dat bijgebouwen hier niet zijn toegestaan. Wel is een afwijkingsregeling opgenomen voor erkers, luifels en ingangspartijen.

Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemmingen kennen nagenoeg dezelfde regeling. Ze verschillen alleen in functie: 'Verkeer - Verblijfsgebied' betreft wegen met een ontsluitingsfunctie voor de in het gebied gelegen woningen. 'Verkeer' betreft wegen met een doorgaande functie.

Wonen

De gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen. Op de verbeelding is aangegeven of het vrijstaande, twee-aaneen of aaneengebouwde (rijenwoningen) betreft. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag het aantal woningen per aanduidingsvlak niet meer dan het bestaande aantal bedragen (of niet meer dan 1, voor de gevallen waarin nog geen woning is gerealiseerd). Voor de overige bouwvlakken is het aantal begrensd door het toegelaten type in relatie tot de omvang van het bouwvlak en de voorgeschreven minimale breedte van 5 m. Feitelijk komt dat neer op het bestaande aantal woningen.

De woningen mogen worden gebruikt voor aan-huis-verbonden-beroepen/bedrijven en bed & breakfast. Bij onduidelijkheid over deze regeling wordt hij uitgelegd zoals hij ook wordt uitgelegd in andere plannen waarin deze regeling is opgenomen.

Dat laatste geldt ook voor de bijgebouwenregeling.

5.3

Nadere toelichting op de algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen. Dit zou zich kunnen voordoen wanneer een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van het maximale bebouwingspercentage was betrokken opnieuw bij zo'n berekening, maar nu ten behoeve van een ander bouwperceel, wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een verbod om grond of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend voor het toegestane gebruik. Gebruik dat niet past in de bestemmingsomschrijving is in beginsel strijdig met de bestemming. Voor een aantal gebruiksvormen is expliciet aangegeven of het strijdig gebruik of toegestaan gebruik betreft.

Algemene aanduidingsregels

Voor de geluidszone langs de weg (zie 3.5 Geluid) en de vrijwaringszone langs de dijk (artikel 2.11.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) zijn gebiedsaanduidingen opgenomen met regels die aangeven ter bescherming van welk belang de aanduiding is opgenomen.

Algemene afwijkregels

Hier is een aantal standaardafwijkregels opgenomen ten behoeve van de flexibiliteit.

Algemene procedureregels

De Wro schrijft voor dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen (artikel 3.6 lid 4 Wro). Hiertoe is een procedurebepaling opgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggende bestemmingsplan is een overwegend consoliderend bestemmingsplan is. Slechts op een klein deel van het plangebied is een ontwikkeling gepland. Hiervoor zal de gemeente Olst-Wijhe met de initiatiefnemer (Vereniging Vriendenerf) een anterieure overeenkomst sluiten. Voor dit gedeelte is de economische uitvoerbaarheid 'anderszins verzekerd'.

Voor het overige brengt dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen de plankosten met zich mee. Hiervoor zijn in de begroting gelden gereserveerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

Hoofdstuk 7 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

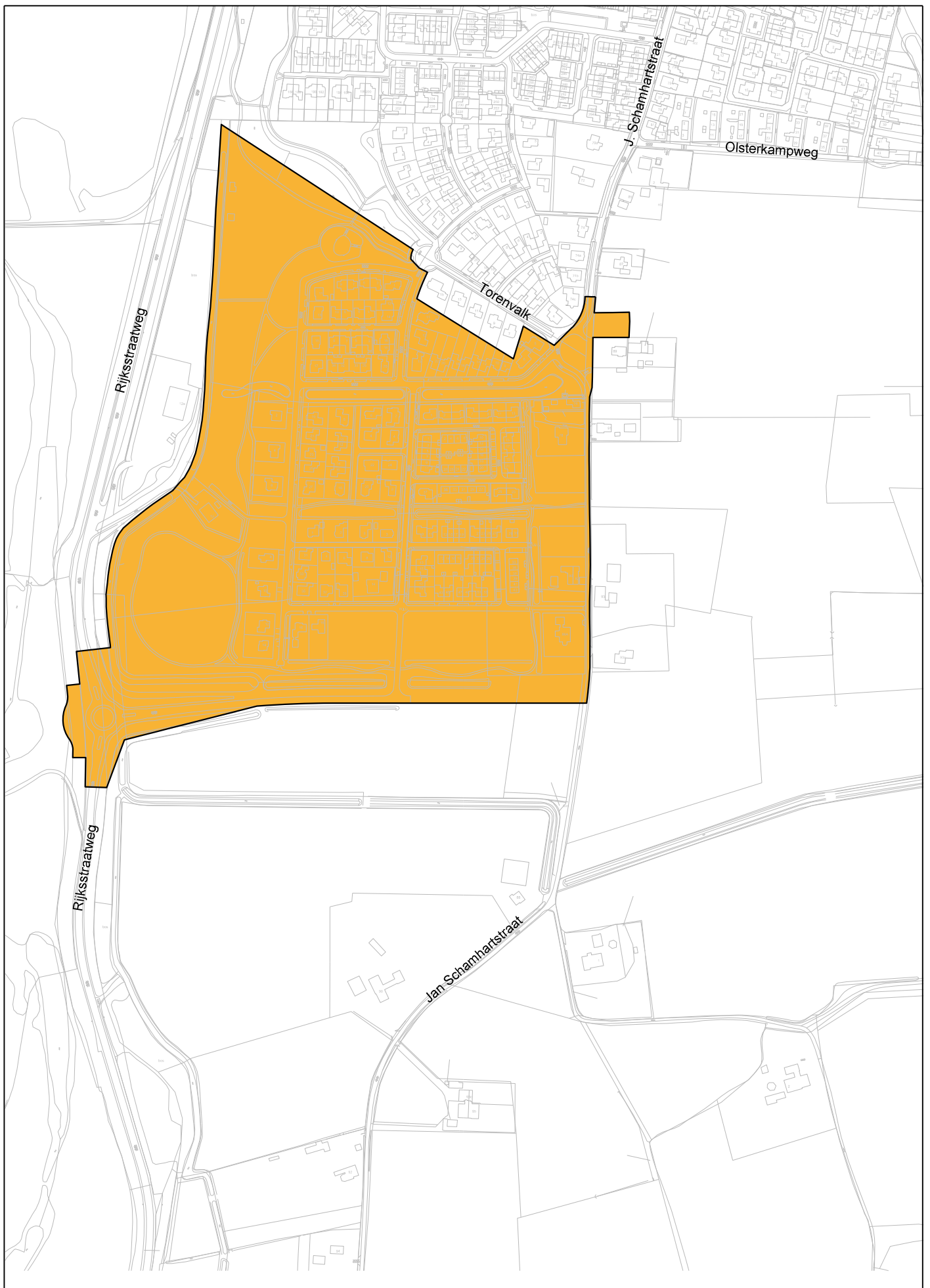
Het voorontwerpbestemmingsplan "Zonnekamp-West" is aan de daartoe aangewezen instanties worden toegezonden.

De overlegreacties en de beantwoording daarvan zijn in Bijlage 3 opgenomen. Tevens is vermeld of de overlegreacties aanleiding geven om het voorliggende bestemmingsplan aan te passen.

maart 2014.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Situering plangebied



SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 5.000



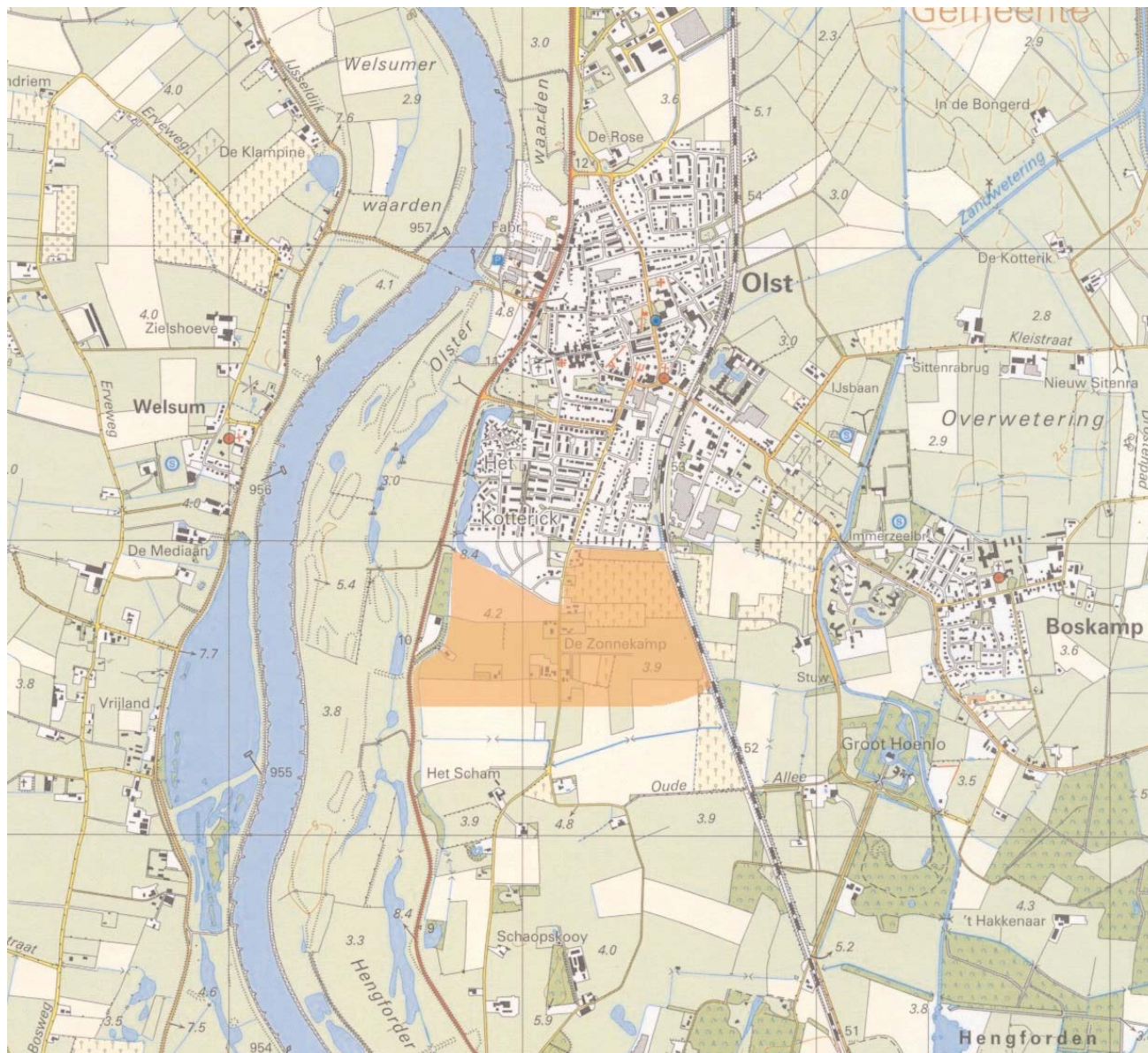
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

BEELDKWALITEITSPLAN ZONNEKAMP 2001

Opdrachtgever: Gemeente Olst-Wijhe

Grontmij Advies & Techniek bv
vestiging Overijssel
Zwolle, februari 2003

1	Inleiding
2	Stedenbouwkundige hoofdopzet
2.1	Stedenbouwkundige opzet
2.2	Groenstructuur
2.3	Verkeer
3	Plangebied
4	Richtlijnen bebouwing
4.1	Richtlijnen bebouwing algemeen
4.2	Richtlijnen per woonveld en woningtypologie
5	Richtlijnen inrichting openbare ruimte
5.1	Inrichting straatruimte
5.2	Materialisering en straatmeubilair
5.3	Erfafscheidingen
5.4	Afvalbeheer
5.5	Groen
5.6	Sociale veiligheid
6	Duurzaamheidsprincipes
7	Fasering
8	Overzicht richtlijnen beeldkwaliteit



Opzet van het rapport

In het beeldkwaliteitsplan worden de intenties en de gewenste beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig plan verduidelijkt.

Eerst wordt kort ingegaan op het breder kader waarbinnen het plan tot stand is gekomen.

Daarna wordt de visie zoals die in het Masterplan is beschreven aangehaald. Vervolgens worden per thema nadere richtlijnen gegeven voor de na te streven beeldkwaliteit.

Tenslotte worden ten aanzien van het groen, water en de inrichting nadere richtlijnen voor een duurzame wijk gegeven.

Eind 2000 heeft de gemeente Olst-Wijhe (toen gemeente Olst) het Masterplan Zonnekamp vastgesteld. In de wijk Zonnekamp zullen volgens het Masterplan binnen 20 jaar ongeveer 340 woningen worden gebouwd. Hiermee dient te worden bewerkstelligd dat de wijk Zonnekamp een zuidelijke afronding vormt van de kern Olst.

Dit beeldkwaliteitsplan behelst de eerste deeluitwerking van het Masterplan Zonnekamp.

Het plan zal gefaseerd worden uitgevoerd. Gelet op de lange doorlooptijd van het plan is het niet zinnig om voor het hele plangebied Zonnekamp een beeldkwaliteitsplan op te stellen. In een planperiode van meer dan tien jaar kunnen inzichten op het gebied van architectuur en inrichting immers veranderen.

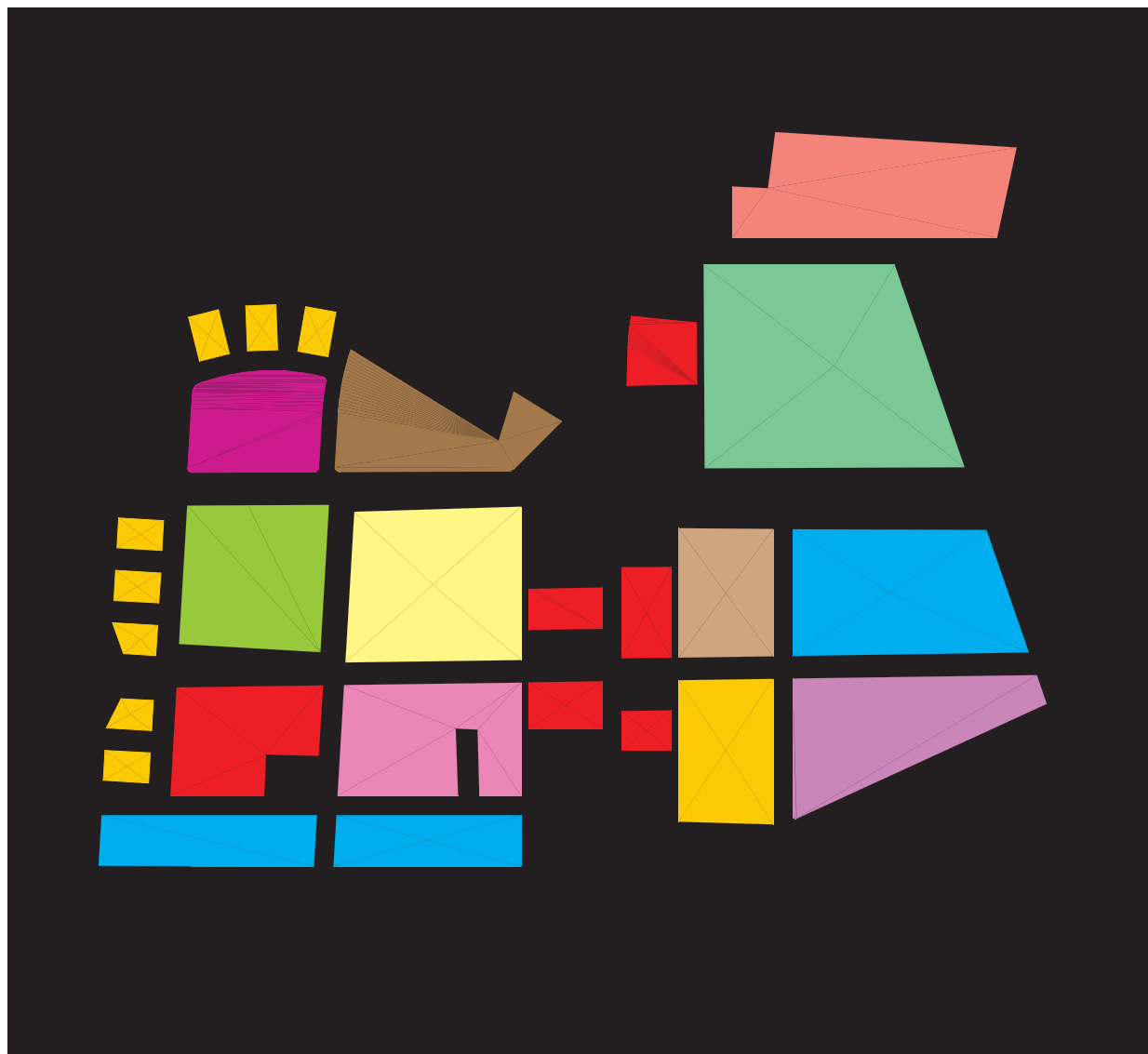
Dit beeldkwaliteitsplan Zonnekamp 2001 omvat het gebied gelegen ten westen van de Jan Schamhartstraat van de te ontwikkelen wijk Zonnekamp. Dit deel van de wijk kan als een min of meer afgeronde ruimtelijke eenheid worden beschouwd en binnen tien jaar worden bebouwd.

Het beeldkwaliteitsplan geeft het ambitieniveau aan van het stedenbouwkundig plan en zal een toetsingskader zijn voor de ontwikkeling en detaillering van de te realiseren woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De richtlijnen in het rapport dienen hierbij als inspiratiebron en als toetsingskader. Daarbinnen blijven nog voldoende vrijheden voor architecten en andere ontwerpers aanwezig om een eigen invulling te geven aan het ontwerp.

Nadrukkelijk wordt er op gewezen dat voorstellen in dit beeldkwaliteitsplan indicatief zijn en niet definitief. Afwijkingen, mits beperkt, zijn hierdoor nog mogelijk.

Verder zal het beeldkwaliteitsplan ook onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Zonnekamp 2001. Hiermee ontstaat er een breed gedragen bestuurlijke consensus over de kwaliteitscriteria in het beeldkwaliteitsplan.



Masterplan Zonnekamp



Het plangebied Zonnekamp ligt ten zuiden van de kern van Olst en laat zich kenmerken door de sterk aanwezige randen als de IJsseldijk en de spoorweg en het orthogonale patroon van landschappelijke lijnen als onderlegger voor de stedenbouwkundige opzet.

Typerend voor de planopzet van Masterplan Zonnekamp is de heldere structuur van woonvelden, die zijn ingepast binnen het raamwerk van groene en rode lijnen, zodat binnen het plangebied het contact met de groene omgeving beleefd kan worden. Deze hoofdstructuur en het behoud van landschappelijke elementen en het karakteristieke lint (Jan Schamhartstraat) met daaraan liggende bebouwing zorgen ervoor dat het plan harmonieus aansluit op de bestaande ruimtelijke karakteristiek van Olst. Centrale thema's voor de wijk zijn de hoofdstructuur van flexibel in te vullen woonvelden, het groene raamwerk van singels en groene velden en het duurzame watersysteem.

2.1 Stedenbouwkundige opzet

De filosofie van het stedenbouwkundig plan hangt samen met de flexibele inpassing van de verschillende woonvelden (in grootte en typologie) in een raamwerk (grid) van groene, blauwe en rode lijnen.

Zodoende speelt het plan goed in op de onzekerheden van de toekomst, uit het oogpunt van de lange looptijd. Daarnaast sluit de stedenbouwkundige opzet goed aan op de landschappelijke structuur.

Gewenst is dat de architectuur van de nieuwe woningen aansluit op het karakter van de bestaande woonbebouwing van Olst. Daarbij is het de uitdaging het verschil in woningtype, gekoppeld met de verschillende woonvelden, te accentueren. Er ontstaat dan een diversiteit in woonvelden die zich als enclaves in het raamwerk van de groene/blauwe structuur bevinden.

Zo wordt een woongebied gevormd dat logisch aansluit op de bestaande maat en schaal van de bebouwing van Olst en tegelijkertijd mogelijkheden biedt voor het ontwikkelen van bebouwing in een eigentijdse architectuur.

2.2 Groenstructuur

Integraal onderdeel van het stedenbouwkundig masterplan is het ontwerpen van een duurzame inrichting die zo weinig mogelijk belastend is voor het milieu. Door het creëren van een groenstructuur (raamwerk van groene lijnen) gekoppeld aan een duurzaam watersysteem (raamwerk van blauwe lijnen) ontstaan interessante ecologische zones binnen en langs het plangebied.



Stedenbouwkundige hoofdopzet masterplan Zonnekamp

Doordat deze groene en blauwe lijnen onderdeel zijn van een gesloten raamwerk vormen deze lijnen onderdeel van een ecosysteem op een hoger schaalniveau. De groene randen van het plan verwijzen naar het rivierenlandschap, waar de omgeving van Olst onderdeel van uitmaakt. De groene en blauwe lijnen in het plan worden als singels en wadi's ingericht. De lange lijnen hebben een sterke oriëntatie op de omgeving (zichtlijnen). Daarmee wordt de beleving van het omliggende landschap (zoals de IJsseldijk) op een groot aantal momenten in het plangebied voelbaar gemaakt. De aanwezige groene plekken langs de historische lintweg Jan Schamhartstraat verwijzen naar de boomgaarden, die karakteristiek voor dit gebied zijn. De straatruimten zullen sober, maar eenduidig worden ingericht, waarbij continuïteit en rust in het straatbeeld uitgangspunten zijn.

2.3 Verkeer

De auto-ontsluiting van de wijk kan voor een groot deel door middel van de aanleg van een nieuwe aansluiting op de IJsseldijk plaatsvinden.

De wegen in het plangebied zijn erfontsluitingswegen en worden conform de Duurzaam Veilig principes ingericht. Daarbij zal moeten worden overwogen of een aantal woonvelden autovrij of autoluw kunnen worden ingericht. De belangrijkste ontsluitingswegen vormen de twee lanen die de toegang van de wijk vanuit het zuiden (ontsluitingsweg vanaf de IJsseldijk) bepalen. Dit zal tot uiting komen in een profiel met laanbeplanting.

Voor het langzaam verkeer zal de Jan Schamhartstraat een belangrijke functie gaan vervullen. Uitgangspunt is dat goede voorzieningen voor voetgangers en fietsers zorgen voor de veiligheid van het langzaam verkeer.



Voorbeelden groenstructuur





Stedenbouwkundig plan Zonnekamp 2001



Groenstructuur



Bebouwing



Verkeersstructuur

Het netto uitgeefbaar plangebied van het westelijk deel van Zonnekamp heeft een oppervlakte van circa 6,9 ha. In totaal worden in het plangebied minimaal circa 155 woningen gebouwd. Dit betekent een gemiddelde netto woondichtheid van circa 22 woningen / ha.

In het plangebied worden verschillende woningtypen gerealiseerd: 26% sociale sector rijenhuizen en 27% vrije sector twee-onder-één- kapwoningen en 47% vrije sector vrijstaande woningen.

De uitbreidingswijk Zonnekamp kent zes karakteristieke woonvelden. Deze woonvelden worden gekenmerkt door hun eigen specifieke ligging binnen het plangebied. Het zijn als het ware de buurtjes binnen de wijk en vormen als zodanig zelfstandige ruimtelijke eenheden binnen de krachtige hoofdstructuur. Daarnaast bevinden zich langs de westelijke rand woningen, die zorgen voor een geleidelijke overgang tussen de wijk en het omliggende landschap (groenzone). De zuidelijke bebouwingsrand is meer gesloten, zodat aan deze kant een duidelijke begrenzing van bebouwing met het landschap ontstaat. De woningen aan het lint van de Jan Schamhartstraat voegen zich naar de ritmiek van lintbebouwing.

De verschillende woonvelden worden van elkaar gescheiden door een aantal ruimtelijke elementen:

- de oost-west en noord-zuid gerichte singels;
- de oost-west en noord-zuid georiënteerde groene wadi's;
- de centraal in het deelplan liggende laan;
- de overige doorlopende woonstraten.

De diversiteit in woonvelden komt tot uiting in de verkaveling, de oriëntatie en de architectuur van de woningen. Door de opzet van de wijk middels woonvelden vormt de oriëntatie van bebouwing naar de openbare ruimte (woonstraten) uit oogpunt van sociale veiligheid en de beeldkwaliteit een aandachtspunt. Uitgangspunt hierbij is dat de woningen nadrukkelijk naar de woonstraten zijn georiënteerd. Hier zal nader op in worden gegaan bij de richtlijnen ten aanzien van de oriëntatie van bebouwing.



Oriëntatie bebouwing

4

RICHTLIJNEN BEBOUWING

De stedenbouwkundige richtlijnen geven nadere eisen omtrent de verkaveling, de rooilijnen, de bouwhoogtes, erfafscheidingen, voor/zijtuinen, openbare ruimte en dergelijke. Het verkavelingsplan vormt de basis voor het beeldkwaliteitsplan.

Zoals uit de stedenbouwkundige opzet blijkt, speelt de architectuur in het plan een grote rol. De indeling van het plan in verschillende woonvelden met een eigen architectuur zorgt voor spanning, afwisseling en dynamiek. Om te zorgen dat een duidelijk verschil van architectuur in de woonvelden ontstaat is het belangrijk dat er gewerkt wordt met significant verschillende architectuuropgaven. Hiervoor worden in eerste instantie algemene architectonische richtlijnen gegeven met nadere aanwijzingen omtrent oriëntatie, kapvorm en bebouwingshoogte. De architectonische richtlijnen variëren van algemeen geldend voor alle woningen tot een specifieke vertaling naar een bepaald thematisch woonveld.

De gegeven richtlijnen zijn uitgangspunt en inspiratiebron voor de verschillende architecten die invulling gaan geven aan het ontwerp van de verschillende woonvelden.



voorbeeld hoekwoning

4.1 Richtlijnen bebouwing algemeen

4.1.1 Oriëntatie bebouwing

Door de keuze van de planopzet in thematische woonvelden, is de bebouwing minder nadrukkelijk op de ruimtelijke raamwerken georiënteerd. Zonnekamp is opgebouwd uit een aantal aparte woonbuurten, die voor een deel naar binnen zijn gericht.

Binnen een aantal woonvelden bevinden zich woonpaden of erven, die de woningen met de omliggende woonstraten ontsluiten.

De hoofdstructuur van het plan bestaat uit een grid met een vrij krappe maaswijdte en daardoor relatief kleine woonvelden. De woningen op de hoeken van de woonvelden dienen zich daarom tweezijdig te oriënteren met voorkanten naar de openbare ruimte.

Richtlijn:

- *woningen gelegen op hoeken van woonstraten dienen zich naar beide zijden te oriënteren met voorkanten naar de openbare ruimte.*



Kapvormen

	woning, flauwe kap, uniform		woning, kap vrij
	woning, diverse kappen, max. 2		woning, hoge kappen
	woning, boerderijtype dak (bv. riet)		woning, diverse kappen, max. 2
	woning, flauwe daken (zadeldak)		woning, hoge kappen
	woning, steile kap (dwarskap)		

4.1.2 Kapvorm

De kapvorm hangt nauw samen met de gekozen architectuur. Verschillen in kapvorm leveren verschillen in architectuur op. De keuze voor een bepaalde kapvorm hangt sterk samen met identiteit van de verschillende woonvelden. Per woonveld wordt een bepaald type woning voorgeschreven met een eigen kenmerk in architectuur en kapvorm. In een aantal clusters (zoals de zuidelijke rand en woonveld C) wordt een variatie in kapvormen toegestaan om zodoende een specifiek woonmilieu of uitstraling te creëren. Bij de bebouwing van de Jan Schamhartstraat aan de oostelijke rand is bijvoorbeeld overwegend aan een traditionele kapvorm (zadeldak, puntdak) gedacht, die sterk is afgestemd op het landhuis- of boerderijtype. Hierover wordt in de richtlijnen per woonveld meer beschreven.

Richtlijnen:

- keuze kapvorm afstemmen op het karakter van de verschillende woonvelden of randen;
- uniformiteit in kapvorm is leidraad bij de woonvelden;
- om een specifiek woonmilieu of een specifieke uitstraling te creëren is variatie in kapvormen mogelijk;
- de kapvorm en kleurstelling van de verschillende woonvelden dienen zo gekozen te worden dat een sterk contrast tussen de verschillende woonvelden ontstaat.



voorbeelden van verschillende kappen

4.1.3 Hoogte bebouwing

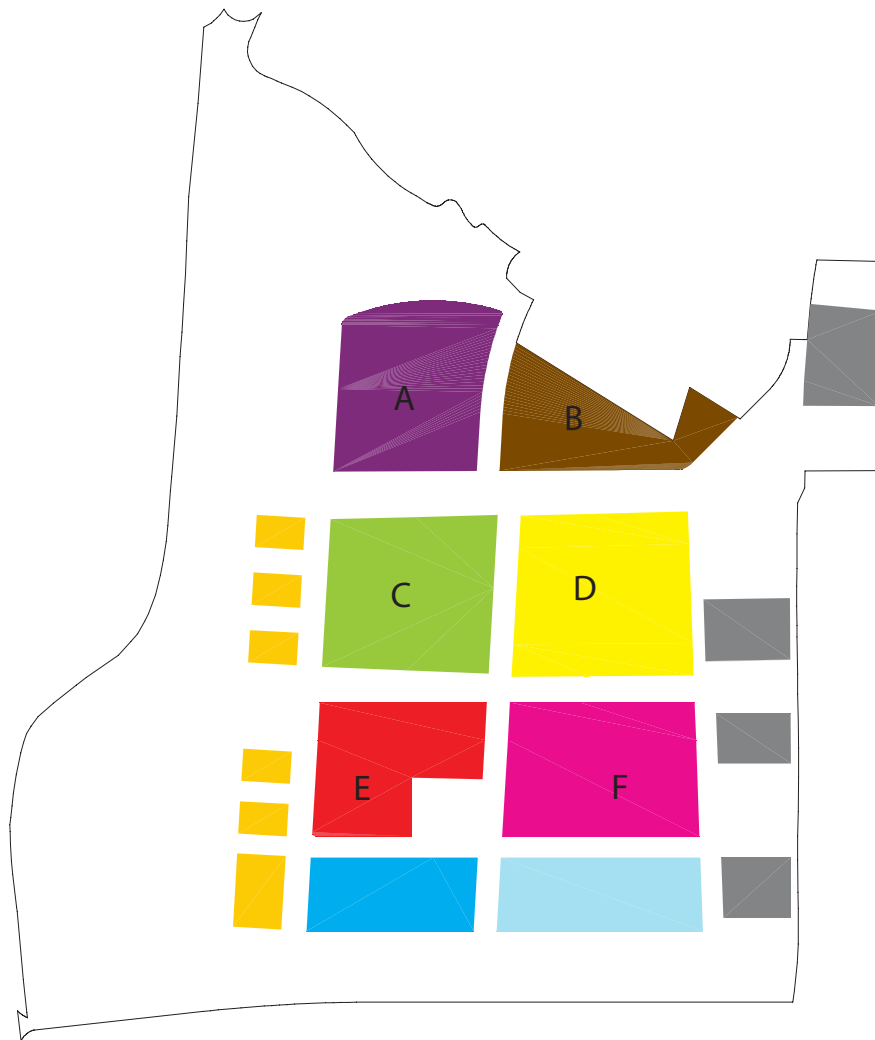
Ten aanzien van de hoogte van de woonbebouwing kan hetzelfde worden gezegd als over de kapvorm. De hoogte is sterk afhankelijk van het type woning in een bepaald woonveld. In een aantal clusters (de randen en de woonvelden B en C) zal deze hoogte variëren om een dynamisch en spannend beeld te krijgen en om een specifiek woonmilieu tot uitdrukking te brengen.

Richtlijn:

- de hoogte van de woningen zal variëren van 1,5 tot 3 bouwlagen + kap.

4.2 Richtlijnen per woonveld en woningtypologie

Omdat het plan heel nadrukkelijk uit verschillende woonvelden is opgebouwd en deze woonvelden fasegewijs worden ontwikkeld, is het van belang de richtlijnen te koppelen aan de verschillende (thematische) woonvelden. Binnen deze thematische woonvelden is een opdeling aan te brengen in thematische randen en thematische woonvelden. Aan de orde komen: woningtype, architectuur, materiaalgebruik en kleurgebruik.



Woningtypologieën

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | westelijke rand
(vrijstaande parkwoningen) |  | woonveld B
(vrijstaand, 2/1 kap) |
|  | zuidelijke rand
(vrije kavels) |  | woonveld C
(vrijstaand, geschakeld) |
|  | zuidelijke rand
(vrienden erf) |  | woonveld D
(rij, 2/1 kap, geschakeld) |
|  | J. Schamhartstraat
(vrije kavels) |  | woonveld E
(vrijstaand) |
|  | woonveld A
(hoekwoningen, 2/1 kap) |  | woonveld F
(rij, 2/1 kap, geschakeld) |



Westelijke rand

Randen:

- I. Westelijke rand met vrijstaande parkwoningen
- II. Zuidelijke rand met vrije kavels
- III. Oostelijke rand met landelijke bebouwing aan Jan Schamhartstraat

Woonvelden

- A. Twee-onder-één-kapwoningen met vrijstaande hoekwoningen
- B. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen
- C. Vrijstaande (geschakelde) woningen aan een straat
- D. Rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, geschakeld
- E. Vrijstaande woningen
- F. Rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, geschakeld

- I. Westelijke rand met vrijstaande parkwoningen

De woningen, die de westelijke begrenzing van het plan bepalen, vormen de overgang tussen het woongebied met de woonvelden en de parkzone langs de dijk. Deze woningen maken geen onderdeel uit van een woonveld of rij, maar liggen als losse woningen in het groen van de parkzone.

RICHTLIJNEN BEBOUWING

Hierdoor is deze rand met woonbebouwing zeer beeldbepalend vanaf de Rijksstraatweg.

Kenmerkend voor deze bebouwing is dat ze onderdeel uitmaken van de groene omranding van het totale plan. In deze rand moet een bijzonder woningtype ontstaan in een bijzondere architectuur. De vormgeving van deze woningen is geënt op een iets opgetild woningtype (bastionwoning) in het groen. De achterkanten van de woningen moeten verhoogde terrassen vormen, die gericht zijn op de parkzone.

Door de verhoogde terrassen wordt de mogelijkheid gecreëerd om het parkeren inpandig op te lossen.

Richtlijnen:

- vanwege de prominente ligging van deze rand met bebouwing dient de architectuur van de woningen expressief te zijn (hoge, slanke bebouwing, verschillende architectuurvormen mogelijk);
- deze woningen dienen gekenmerkt te worden door een vormgeving die geënt is op bastion / terpwoningen in het groen (begane grond woonlaag op ongeveer 1,20 meter boven maaiveld);
- de kapvorm dient hier in vormgeving en materiaalgebruik op aan te sluiten;
- hoogte 2,5-3 bouwlagen + (flauwe) kap.



Referentiebeelden westelijke rand



Referentiebeelden zuidelijke rand (west)



Referentiebeelden zuidelijke rand (vriendenerf)



Referentiebeelden oostelijke rand

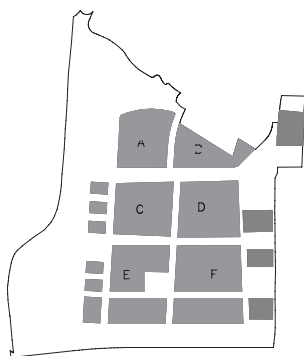




Zuidelijke rand (west)



Zuidelijke rand(vriendenerf)



Oostelijke rand

II Zuidelijke rand met vrije kavels

Eigenlijk kan voor de zuidelijke begrenzing van het plan hetzelfde worden gezegd als voor de westelijke rand. Ook deze rand met bebouwing is goed zichtbaar vanaf het zuidelijk gelegen open landschap, waardoor ook deze bebouwingsrand zeer beeldbepalend is in de omgeving. Voor deze rand wordt voorgesteld om de woonbebouwing thematisch nadrukkelijk te doen afwijken van de westelijke rand. Daardoor ontstaat een variatie in architectuur, die de drager voor het woonconcept (diversiteit in woonvelden) van het gehele plan Zonnekamp is.

Voor deze rand, die vrij ontwikkeld zal gaan worden, dient de meer moderne villa als leidraad voor de architectuurkeuze. Hierbij wordt gedacht aan een strakke sobere vormgeving, afgeleid uit een goed basisconcept. Om, ondanks de variatie, toch enige samenhang te verkrijgen wordt als hoofdkleur de kleur rood voorgeschreven.

Richtlijnen: zuid ten westen van de Braamsluijer

- een bijzondere, gevarieerde baksteenarchitectuur (hedendaagse villa) is leidraad voor de architectuur;
- hoofdkleur voor de bebouwing is rood;
- variatie in kappen is mogelijk, afgestemd op architectuur;
- hoogte 1,5-2 bouwlagen + kap.

Richtlijnen: ten oosten van de Braamsluijer (vriendenerf)

- een bijzondere, duurzame, ecologische bouwstijl;
- hoofdkleur voor de bebouwing zie referentiebeelden;
- variatie in kappen is mogelijk, afgestemd op architectuur;
- hoogte 1 bouwlaag + kap.

III Oostelijke rand met landelijke bebouwing aan Jan Schamhartstraat

De Jan Schamhartstraat kenmerkt zich in de huidige situatie door kleinschaligheid en afwisseling in groen en agrarische bebouwing. Het ligt daarom voor de hand hier bij de keuze van de architectuur op aan te sluiten.

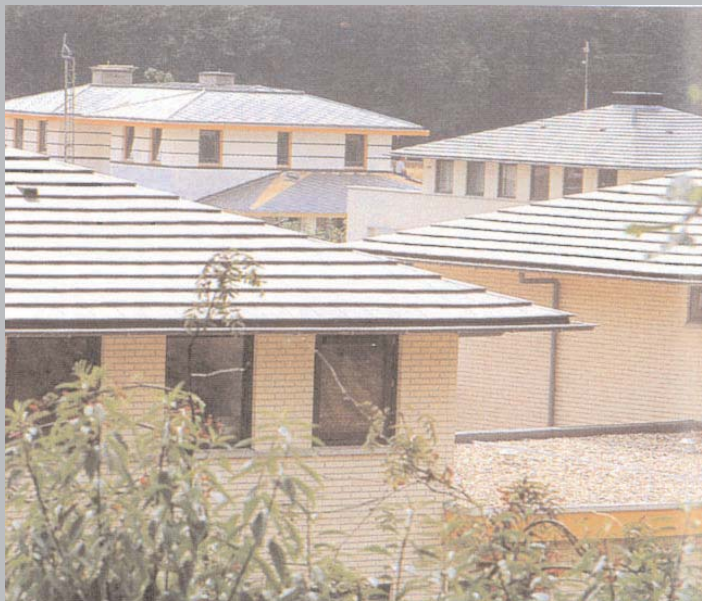
Voorgeschreven wordt daarom een type, dat sterk aansluit op het boerderij- of landhuistype.

Het belangrijkste verschil met de bebouwing aan de westelijke rand zal de schaal van de bebouwing zijn. De uitdaging is om de nieuwe bebouwing qua schaal en massa goed aan te laten sluiten op die van de bestaande bebouwing langs de Jan Schamhartstraat.

Uiteraard dienen de kapvorm en het materiaal- en kleurgebruik hierop aan te sluiten.

Richtlijnen:

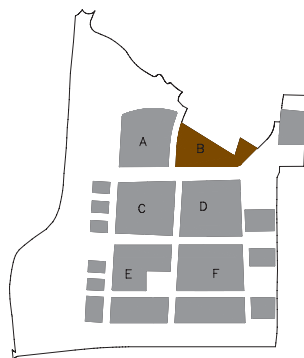
- de bebouwing moet passen in het ritme van de bestaande (open landelijke) bebouwing langs de Jan Schamhartstraat;
- de woningen dienen ontwikkeld te worden in de kenmerkende baksteenarchitectuur van de bestaande bebouwing, waarbij het boerderij- en landhuistype leidraad is;
- de kapvorm en het materiaalgebruik dienen hier op aan te sluiten (zadeldak of puntdak in natuurlijke materialen, zoals riet of gebakken pannen);
- hoogte 2 bouwlagen + kap.



Referentiebeelden cluster A



Referentiebeelden cluster B

**Cluster A****Cluster B**

A Twee-onder-één-kapwoningen met vrijstaande hoekwoningen in cluster A

Het woonveld in het noordwestelijke deel bepaalt de hoek van het centrale gedeelte van het plan. Dit woonveld ligt direct aan de westelijke parkzone door de onderbreking in de westelijke rand met villa's.

Doordat dit woonveld projectmatig ontwikkeld zal worden is het goed mogelijk een uniformiteit van architectuur voor te schrijven.

Voorgesteld wordt een typologie, die zich kenmerkt als herenhuizen. Hierbij valt te denken aan woningen met een groot volume met een relatief flauwe kap (zadeldak).

Door een uniforme baksteenarchitectuur voor te schrijven ontstaat een goed kleurcontrast met de villa's die zich in de westelijke rand bevinden.

Richtlijnen:

- uniformiteit in architectuur;
- lichte baksteenarchitectuur, gericht op type herenhuis;
- sterke geleding onder- en bovenbouw hoofdmassa;
- flauwe kap (zadeldak);
- hoogte 2 bouwlagen + kap.

B Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen in cluster B

De woningen in het noordelijke woonveld langs de singel kenmerken zich door een sterke relatie met de bestaande bebouwing direct ten noorden van dit woonveld.

Hoewel in dit woonveld de kavels vrij ontwikkeld worden, moet toch sprake zijn van enige uniformiteit. Richtlijnen daarbij zijn de kapvorm (punt dak, dwars) en het materiaalgebruik (hout en baksteen).

Richtlijnen:

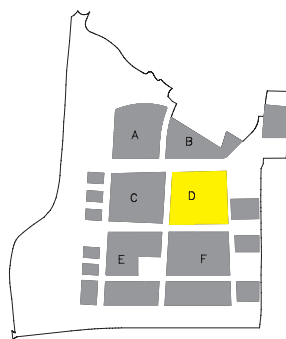
- steile dwarskap als kapvorm, afstemmen op de bebouwing aan de Torenvalk;
- hout en baksteen als hoofdmaterialen;
- garage 6 meter achter de voorgevel van de woning, wel afgestemd op vormgeving woongebouw;
- hoogte 1,5-2 bouwlagen + kap.



Referentiebeelden cluster C



Referentiebeeld cluster D

**Cluster C****Cluster D**

C Vrijstaande (geschakelde) woningen in cluster C. Dit woonveld is in een sterke samenhang met verschillende woontypes verkaveld. Uitgangspunt is een woning die zich enerzijds kenmerkt door individuele wensen van de bewoners (afwijkende hoogte, plattegrond en kapvorm) en anderzijds door afgestemde architectuur (materiaal- en kleurgebruik).

Hiermee onderscheidt dit woonveld zich nadrukkelijk van de directe omgeving, waardoor een duidelijk karakteristiek woonmilieu in de wijk Zonnekamp ontstaat.

Richtlijnen:

- uniformiteit in architectuur;
- diversiteit in hoogte, plattegrond en kapvorm;
- gebruik van harmonische, op elkaar afgestemde materialen. Rode/bruine bakstenen met zwarte leipannen;
- garage vormt onderdeel van de hoofdbebouwing, in zelfde stijl;
- hoogte 2 bouwlagen, al of niet met terugliggende 3e laag, plat of 2 bouwlagen + kap.

D Rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, geschakeld, in cluster D.

Het wooncluster met rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen vormt een uitzondering in dit deelgebied, aangezien dit samen met woonveld F het enige cluster met rijenwoningen is. Een groot aantal woningen is op een woonerf georiënteerd.

Daarnaast is een aantal woningen in dit cluster op de laan georiënteerd.

Ten aanzien van de uniformiteit en de beeldkwaliteit van de woningen wordt voorgesteld dat de twee woningtypen in dit cluster onder een eenduidige architectuur ontwikkeld worden. Daarbij is het royale tuindorp rij-huistype uit de jaren dertig als standaard gehanteerd: donkere baksteenarchitectuur met een licht rode hoge kap met een hoge nokhoogte.

Hierdoor oogt dit cluster met overwegend rijenwoningen toch royaal en statig. Enerzijds onderscheidt het zich hierdoor van de andere clusters en anderzijds sluit het aan op de royale opzet van de ruimtelijke structuur en bebouwing in het plan.

Richtlijnen:

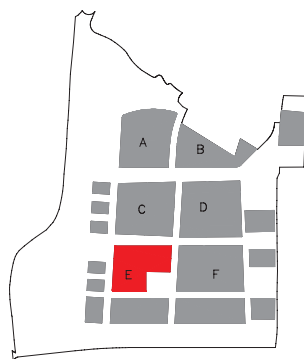
- uniformiteit in architectuur van beide woningtypen;
- donkere (rode) baksteenarchitectuur, tuindorptype;
- rode steile daken als kap;
- hoge kappen met verbijzondering op de hoek;
- hoogte 2 bouwlagen + kap.



Referentiebeelden cluster E



Beelden bestaande woning

**Cluster E**

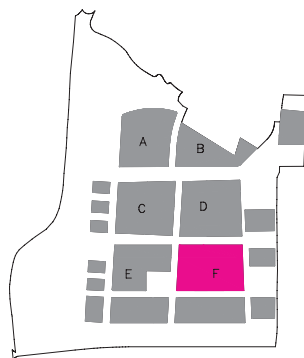
E Vrijstaande woningen in cluster E
De woningen in het zuidwestelijke woonveld zijn deels georiënteerd op een kleine woonstraat (woonpad) en deels op de doorgaande woonstraat ten zuiden van dit woonveld. In dit woonveld is een bestaande woning opgenomen.

Kenmerkend voor het wonen in Olst is het dorpse woonmilieu dat als referentie gehanteerd wordt bij de architectuur van dit woonveld. Dit woonmilieu kenmerkt zich door de schaal en variatie van de woonbebouwing (door variatie in kappen, materialen en kleurstelling).

Deze bebouwing wordt particulier ontwikkeld en zal variëren in kapvorm (afgeleid van het puntdak) en hoogte, waardoor de kleine schaal van de woonbebouwing tot uiting komt.

Richtlijnen:

- *particulier ontwikkeld, maar geen uniformiteit in bebouwing;*
- *variatie in kapvormen en -richtingen en bouwhoogte;*
- *Kleur deels wit met grijze/rode baksteen en donkere kappen, rekening houdend met bestaande woning;*
- *hoogte 1,5 bouwlagen + kap.*

**Cluster F**

F Rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, geschakeld, in cluster F

Een groot aantal woningen in cluster F is georiënteerd op een woonerf.

Daarnaast is een aantal woningen in het cluster georiënteerd op de laan en op de zuidelijk hiervan gelegen woonstraat. Ten aanzien van de uniformiteit en de beeldkwaliteit van de woningen wordt voorgesteld dat de twee woningtypen in dit cluster onder een eenduidige architectuur ontwikkeld worden. Daarbij is het royale tuindorp rijhuistype uit de jaren dertig als standaard gehanteerd: donkere baksteenarchitectuur met een grijze hoge kap met een hoge nokhoogte.

Hierdoor oogt dit cluster met overwegend rijenwoningen toch royaal en statig. Enerzijds onderscheidt het zich hierdoor van de andere clusters en anderzijds sluit het aan op de royale opzet van de ruimtelijke structuur en bebouwing in het plan.

Richtlijnen:

- *uniformiteit in architectuur van beide woningtypen;*
- *donkere baksteenarchitectuur, tuindorptype;*
- *grijze steile daken als kap;*
- *hoge kappen met verbijzondering op de hoek;*
- *hoogte 2 bouwlagen + kap.*



De ruimtelijke beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt bepaald door verkeersprofielen en het groen. Daarnaast wordt de kwaliteit in grote mate bepaald door de vormgeving van de erfafscheiding tussen het particulier terrein en het openbaar gebied.

5.1 Inrichting straatruimte

De uitbreiding Zonnekamp ligt ingebed tussen de bestaande bebouwingsstructuur van Olst, de toekomstige randweg, de IJsseldijk en de Jan Schamhartstraat. De wegenstructuur is eenvoudig en helder van opzet. De ontsluiting in noordelijke richting vindt plaats op de bestaande Jan Schamhartstraat, in zuidelijke richting wordt de wijk ontsloten via de nieuwe randweg.

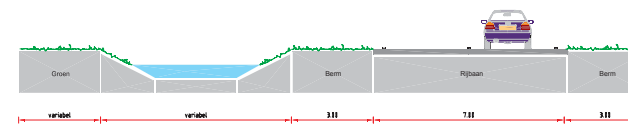
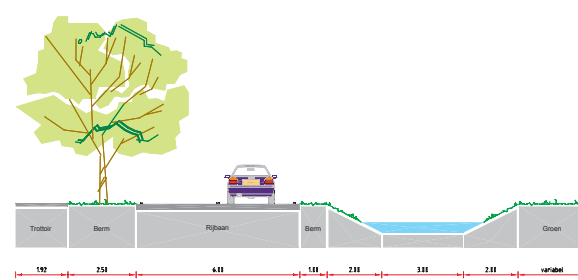
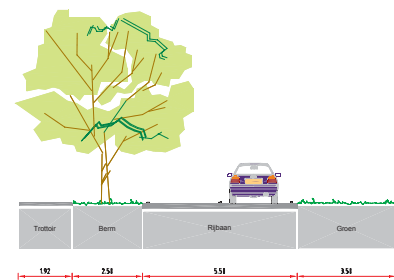
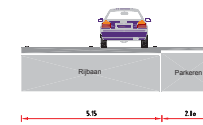
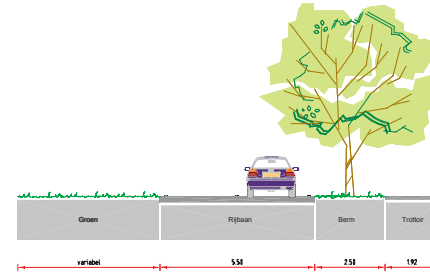
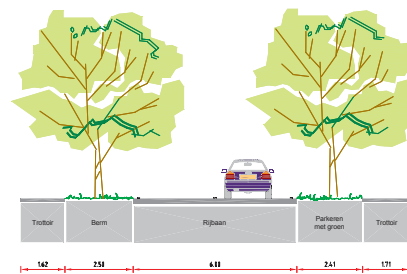
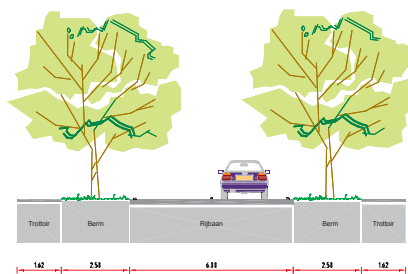
De Jan Schamhartstraat wordt hierbij gespaard van doorgaand verkeer. Het bestaande karakter van deze weg blijft op die manier behouden. Alleen bestemmingsverkeer en langzaam verkeer kan gebruik maken van deze weg. Zonnekamp wordt vanaf de randweg ontsloten door een centrale laan. Deze laan maakt net als de overige woonstraten deel uit van het stedenbouwkundig raamwerk.

Eén trapje lager in de hiërarchie staan de woonvelden die vanaf de woonstraten worden ontsloten. Interne ontsluiting binnen de woonvelden vindt plaats door middel van woonpaden.

De hiërarchie in de ontsluiting komt tot uitdrukking in de wegprofielen en het materiaalgebruik. Hoofdontsluiting (laan), woonstraten en woonpaden wordt een eigen karakter meegegeven, door verschil in afmetingen en het toepassen van laanbeplanting al dan niet in groene vakken. Voor het parkeren geldt een algemene norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen erf plaatsvindt. In het geval van rijenwoningen is een aantal openbare parkeerplaatsen in het betreffende woonveld nodig.

Voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) is voorzien in een aantal formele en informele routes. In vrijliggende fietspaden is niet voorzien. De Jan Schamhartstraat vervult een belangrijke rol als langzaam verkeersroute voor doorgaand fietsverkeer vanuit de bebouwde kom. Formele routes voor voetgangers bestaan uit de trottoirs langs de wegen, informele routes bevinden zich onder andere langs woonvelden en in groenzones.





Profielen

Ontsluitingsweg (laan)

De ontsluitingsweg wordt vormgegeven als een brede laan. Een 6 meter brede rijbaan met daarnaast een groen- en trottoirstrook van ongeveer 4 meter breed, voorzien van een dubbelzijdige laanbeplanting, creëren een formeel wegbeeld. Aan beide zijden van de weg bestaat de ongeveer 4 meter brede strook uit een strook groen van 2,5 meter breed en een trottoir dat enigszins varieert in breedte (1,62 meter - 1,71 meter).

De laanbeplanting accentueert het belang van de weg. Dit belang wordt versterkt door een haag tussen het openbaar gebied en de kavels. Deze hagen zijn deels bestaande (hoge) elzenhagen en deels nieuw. Op die manier ontstaat een robuust profiel dat het karakter van ontsluitingsweg onderstreept.

Woonstraten

Naast de ontsluitingsweg bestaat de verkeersstructuur tussen de woonvelden uit woonstraten. De woonstraten worden eenduidig vormgegeven en kennen in principe overal dezelfde afmetingen. Het profiel bestaat uit een 5,5 meter brede rijbaan, met aan weerszijden groenstroken van ruim 4 meter breed.



Aan één zijde van de weg is deze strook verdeeld in een 2,5 meter brede strook groen met laanbeplanting en een 1,92 meter breed trottoir. Een haag tussen het openbaar gebied en de kavels versterkt de eenduidigheid van het profiel.

Eenduidigheid in de vormgeving van de woonstraten zorgt voor een uniform karakter en een duidelijke relatie tussen de verschillende woonvelden.

Woonpaden

Binnen de woonvelden zorgen woonpaden voor de ontsluiting van de woningen. De vormgeving van de woonpaden kan, voortbordurend op het verschillende karakter van de woonvelden, van woonveld tot woonveld verschillen. Uitgangspunt voor het beeld is een profiel met aan weerszijden van de straat grasstroken, met individueel te bepalen erfafscheidingen. Ook kunnen hier voor de afwatering van het hemelwater (in relatie tot het te maken duurzaam watersysteem in Zonnekamp) wadi's toegepast worden.

Richtlijnen:

- *bij de inrichting dient de functie van de verschillende typen verkeersruimten tot uiting te komen;*
- *het parkeren dient zoveel mogelijk op eigen erf plaats te vinden.*

5.2 Materialisering en straatmeubilair

In het algemeen wordt ten aanzien van het toepassen van bestratingsmaterialen ten doel gesteld om binnen het dorp Olst een eenheid te creëren. Bestrating in de nieuwe buurt is als het ware een logische afgeleide van bestaande bestratingsmaterialen.

De nieuwe bestrating moet daarbij wel zorgen voor een eigen identiteit van de buurt.

Materialisering

De ontsluitingsweg (laan) wordt uitgevoerd in een asfaltverharding. De woonstraten en woonpaden worden voorzien van een uniforme roodbruine klinkerverharding, afgestemd op de toegepaste bestrating in het reeds gerealiseerde deel van Olst-Zuid. Hierdoor wordt een eenheid binnen het totaal tot stand gebracht.

Trottoirs worden voorzien van een uniforme tegelverharding. Overige routes voor langzaam verkeer bevinden zich hoofdzakelijk in de verschillende groenzones. Deze routes worden voorzien van halfverharding, waardoor het landelijke karakter behouden blijft.

Meubilair

De verlichtingsarmaturen, straatnaamborden, verkeersborden, afvalbakken en het zitmeubilair dienen in één stijl (vorm, materiaal en kleur) te worden ontworpen. Gedacht wordt aan modern, eenvoudig en strak vormgegeven meubilair.

De hiërarchie in wegen komt naast de profilering ook tot uitdrukking in de hoogte en vorm van de verlichtingselementen. Woonstraten worden voorzien van hogere en betere verlichting dan de woonpaden, die een intiemere verlichting krijgen.

Met de hoeveelheid aan straatmeubilair in het straatbeeld dient terughoudend te worden omgesprongen. Het aantal verkeersborden en andere aanwijzingen moet zoveel mogelijk worden beperkt.

Richtlijnen:

- *terughoudend qua vormgeving;*
- *modern, eenvoudig straatmeubilair (strakke vormgeving).*



Referentiebeelden materialisering en meubilair



Erfafscheidingen

- Haag
- Uniform aan erfafscheiding Torenavalk
- Uniform, ontwerpogave woonveld

5.3 Erfafscheidingen

De woonvelden hebben een metaforische betekenis. Dit betekent dat zij verwijzen naar of gebaseerd zijn op de landschappelijke kenmerken van het gebied.

In dit geval verwijzen de woonvelden naar het oude landelijke karakter van open en dicht en naar de oorspronkelijke boomgaardvelden.

Uit oogpunt van een rustig beeld van de verschillende woonvelden is het aan te bevelen de erfafscheidingen rond de woonvelden uniform te houden.

Er wordt onderscheid gemaakt in twee typen.

Voor de westelijke rand, de zuidelijke rand en de woonvelden C, D, E en F wordt een haag voorgeschreven, die zorgt voor een eenduidige rand naar de openbare ruimte en een rustig straatbeeld.

De erfafscheidingen voor woonveld A en B dienen eveneens uniform te zijn en afgestemd te worden op de architectuur van de woningen. Hierdoor ontstaat een rustige openbare ruimte.

Richtlijnen:

- *haag rondom woonvelden C, D, E, F en westelijke en zuidelijke rand;*
- *erfafscheiding woonveld A en B uniform, afgestemd op architectuur.*

5.4 Afvalbeheer

Er wordt van uitgegaan dat het afval gescheiden wordt ingezameld. Hier dient bij het ontwerp van de woningen en de positionering van de woning en de garage op de kavel rekening mee te worden gehouden. Uitgangspunt is dat de opslag van afval een logische op de bebouwing afgestemde plek op de kavel krijgt, die uit oogpunt van beeldkwaliteit niet storend is. Deze afvalplekken behoren op een voor de bewoners en ophaaldienst goed bereikbare plek te liggen.



Referentiebeelden hagen





Groen



Referentiebeelden omringende groenstructuur

5.5 Groen

De openbare groenstructuur in Zonnekamp is te beschrijven op twee schaalniveau's:

- omringende groenstructuur;
- interne groenstructuur.

5.5.1. Omringende groenstructuur

De omringende groenstructuur bestaat uit een aantal parkranden die de begrenzing vormen van de wijk en die tevens een geleidelijke overgang tot stand brengen tussen de wijk en het omringende gebied. De parkranden hebben een functie voor het gehele dorp en zijn te onderscheiden in een westelijk, zuidelijk en oostelijk deel.

Afgeleid van het karakter van het rivierenlandschap wordt voor de westelijke en zuidelijke rand een open karakter voorgestaan (beleving IJsseldijk), waarbij water een belangrijke rol speelt. In aansluiting op het Willie Dobbeplantsoen worden ronde, gebogen lijnen toegepast die de bestaande groenstructuur aan de nieuwe structuur relateren. Het open karakter komt naar voren in informele grasvlakken, die ruimtelijk worden geleed middels boomgroepen. Deze geleiding zorgt voor het ontstaan van verschillende ruimten en routes.

De parkranden spelen ook een rol in het watersysteem.

Aan de westzijde wordt de bestaande watergang gehandhaafd en gekoppeld aan een watergang langs de zuidelijke randweg. Deze watergang varieert in breedte met aan de noordoever een wat flauwer talud.

De groene randen kunnen ruimte bieden aan tal van activiteiten zoals luieren, vliegeren, een kinderboerderij, etc.

5.5.2. Interne groenstructuur

De interne groenstructuur in de wijk heeft een sterke relatie met de omringende groenstructuur. Binnen de interne groenstructuur is een onderscheid te maken in 'lijnen' en 'velden'.

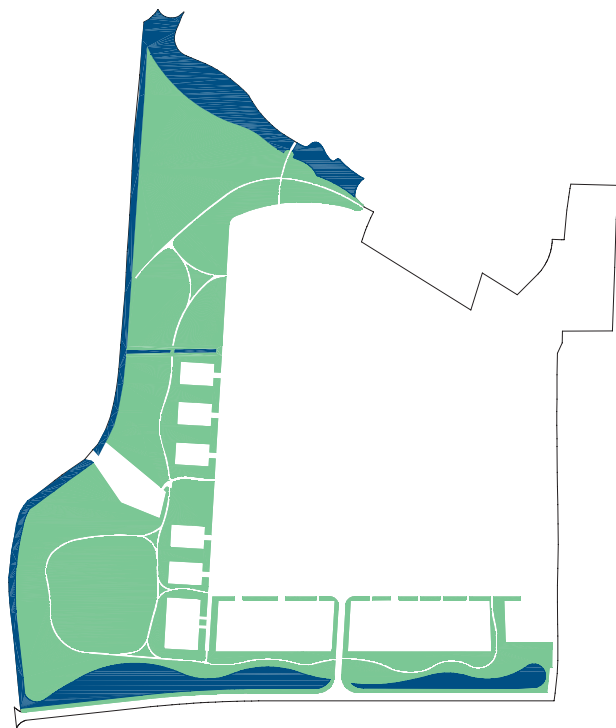
Lijnen

De lijnen bestaan uit lange smalle groenzones die de westelijke parkrand (visueel) verbinden met de oostelijke parkrand. Eén van deze lijnen bestaat uit een watergang met taluds en een groenzone. Deze lijn vormt een onderdeel van het voorgestane duurzame watersysteem.

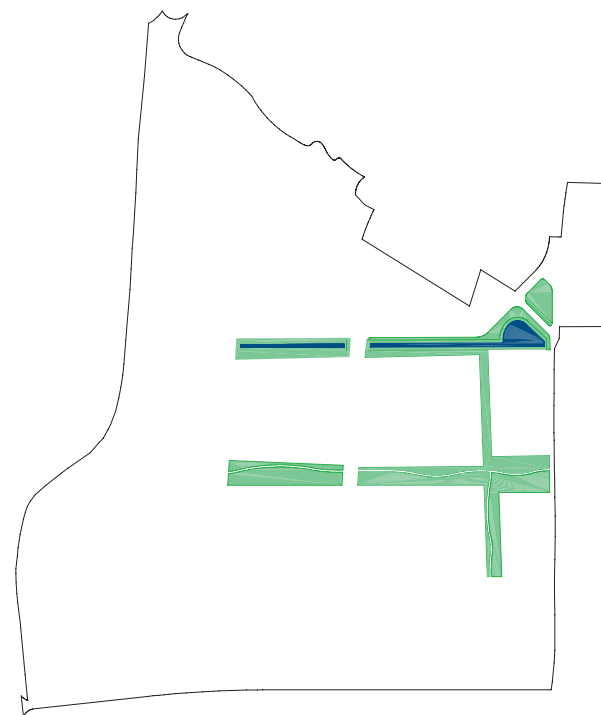
De andere lijn krijgt, evenals de noord-zuidgerichte lijn achter de woningen langs de Jan Schamhartstraat, een functie als wadi. Dit betekent dat regenwater bovengronds afgevoerd wordt naar deze zone en hier kan infiltreren.



Referentiebeelden omringende groenstructuur



Omringende groenstructuur



Lijnen en velden



Referentiebeelden lijnen en velden

De wadi is daarom periodiek droog en periodiek nat. Op deze manier wordt het water vastgehouden in het gebied en daarmee vormt de wadi een belangrijke schakel in het duurzame watersysteem.

Deze zone wordt vormgegeven als een groene graszone, waarbij de wadi een verlaging ten opzichte van het maai-veld is. De inrichting zal worden afgestemd op extensief recreatief gebruik.

Velden

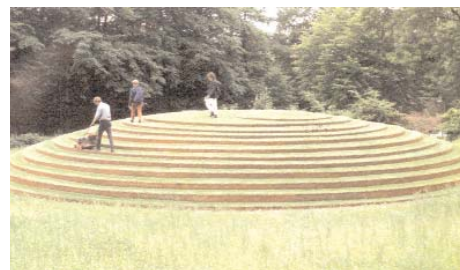
De groene velden hebben een metaforische betekenis. Zij verwijzen naar het oude landelijke karakter van open en dicht. Deze velden worden vormgegeven als boomgaardvelden. Daardoor wordt een relatie gelegd met de fruitteelt in het gebied.

Voor de groene openbare ruimte van Zonnekamp vormt kunst een integraal onderdeel van het totaal. Kunstelementen kunnen verspreid in de openbare ruimte, wel in relatie tot elkaar, een plek krijgen. Belangrijk aspect bij de structuur van lijnen en velden is de overgang van openbaar naar privé.

De lijnen en velden grenzen met name aan achterkanten en zijkanten, waardoor een zorgvuldige vormgeving van erfafscheidingen noodzakelijk is. Belangrijke aspecten zijn daarbij het behoud van het groene beeld van de lijnen en velden en het zorgen voor sociaal veilige ruimten/routes.

Richtlijnen:

- *westelijke parkrand: informele grasvlakken, ronde gebogen lijnen, ruimtegeleding middels boomgroepen;*
- *zuidelijke parkrand: flauwe oevers, singelbeplanting ter verzachting van de bebouwingsrand;*
- *lijnen: zone met wadi voor infiltratie van water, visuele relatie tussen west- en ooststrand creëren;*
- *velden: boomgaardvelden verwijzend naar fruitteeltkarakter;*
- *duurzaam watersysteem: mogelijkheden creëren voor berging, infiltratie en oppervlakkige afvoer;*
- *groenzones dienen overzichtelijk te zijn, dus geen dichte en hoge struiken;*
- *kunst is integraal onderdeel van de groene openbare ruimte.*



Referentiebeelden kunst in de openbare ruimte



Sociale veiligheid



Overzichtelijke, rondlopende wegenstructuur

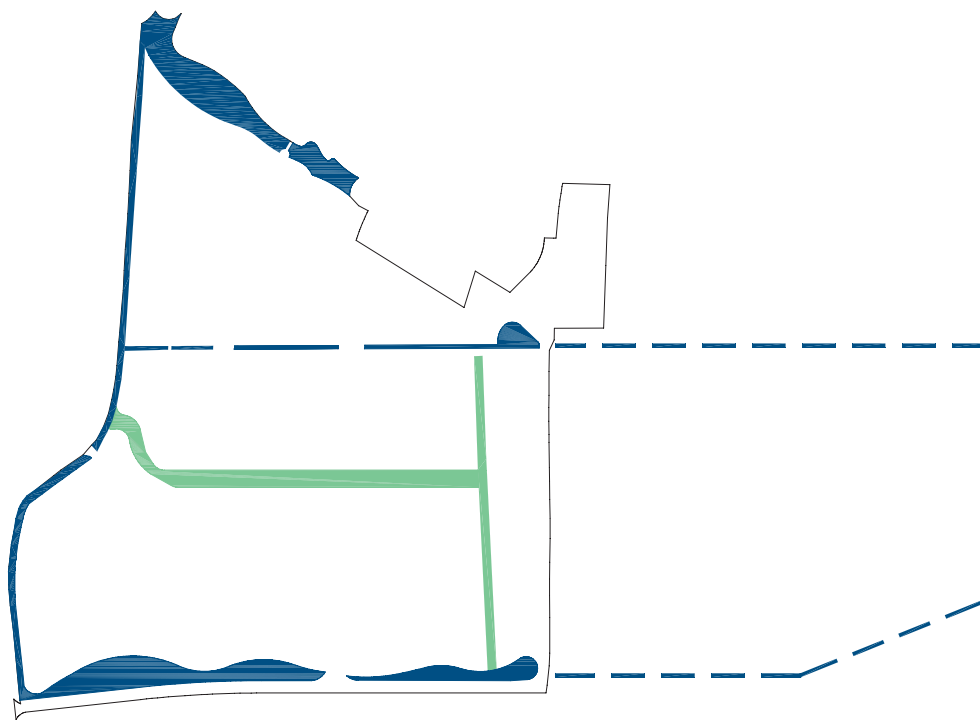
5.6 Sociale veiligheid

De nieuwe uitbreiding Zonnekamp te Olst dient te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Sociale veiligheid is daarbij van belang.

Dit houdt onder meer in dat de buurt een heldere en overzichtelijke structuur moet hebben, met een rondlopende wegenstructuur. Doodlopende wegen of paden moeten worden voorkomen, openbare ruimten dienen elkaar logisch op te volgen. Er moet sprake zijn van voldoende verlichting en goed zicht vanuit de woningen op speelplekken, parkeervoorzieningen en langzaamverkeersroutes. Daarnaast gaat ruime aandacht uit naar inbraakwerendheid van de woningen. Duidelijke overgangen tussen openbaar en privé zijn in dit kader essentieel.

De heldere opbouw van het plan en de differentiatie in woonsferen stimuleren het buurtgevoel. Dit buurtgevoel is één van de belangrijkste voorwaarden voor een sociaal veilige omgeving. Een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte, een overzichtelijke situatie en voldoende, goed gepositioneerde lichtpunten komen de sociale veiligheid ten goede.

Speelplaatsen dienen direct gekoppeld te zijn aan langzaamverkeersroutes en zichtbaar te zijn vanuit de woningen.



Duurzaam watersysteem

Algemeen

Het stedenbouwkundig masterplan legt sterk de nadruk op een duurzame inrichting die zo weinig mogelijk belastend is voor het milieu. Belangrijk uitgangspunt hierbij is een groenstructuur gekoppeld aan een duurzaam watersysteem.

Aanvullend hierop zullen voor de bouwmethodiek en de architectuur van de woningen duurzaamheidprincipes gaan gelden. Uitgangspunt voor een duurzame integrale ontwikkeling vormt de 'notitie duurzaam bouwen' van de gemeente Olst-Wijhe, gebaseerd op het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

Duurzaam watersysteem

Voor Zonnekamp is het ontwikkelen van een duurzaam watersysteem van essentieel belang geweest. Bij een duurzaam watersysteem wordt gebiedseigen water zoveel mogelijk vastgehouden door infiltratie en worden afvoerpieken opvangen in het eigen gebied (berging). Tevens wordt een goede waterkwaliteit gerealiseerd door het creëren van een systeem van circulatie en worden mogelijkheden gecreëerd voor bovengrondse afvoer.

Deze uitgangspunten voor een duurzaam watersysteem zijn uitgewerkt tot een hoofdwatersysteem.

De benodigde berging in het gebied zal worden opgevangen door de westelijke en zuidelijke watergang.

Naast deze watergangen worden in de wijk twee groenstroken ingericht als wadi. In deze stroken wordt water opgevangen dat langzaam in de bodem infiltreert. De afstanden van de woonvelden naar deze wadi's en andere watergangen zijn beperkt gehouden, waardoor oppervlakkige afvoer van regenwater mogelijk wordt. Bij het ontwerp van de woningen dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid tot oppervlakkige, bovengrondse afvoer van water, bijvoorbeeld in de vorm van afvoer langs de gevel.



Flora en fauna

Wat betreft ecologie speelt de omringende groenstructuur in relatie tot het duurzame watersysteem een niet onbelangrijke rol. Met name langs de zuidelijke groenzone kan, door een relatief flauw talud, een plas-drassituatie met natuurlijke vegetatie ontstaan, die plek kan bieden aan allerlei dieren. De als wadi ingerichte groenstroken vormen daarbij verbindingen tussen de verschillende watergangen en groenzones.



Het plangebied Zonnekamp zal gefaseerd worden uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden met de behoefte aan woningtypen. De eerste fase van de totaal circa 155 te bouwen woningen zal bestaan uit de woningbouwcontingenten van 2003 t/m 2004 en omvat totaal circa 67 woningen. Daarnaast zal de tweede fase bestaan uit de contingenten van 2005 t/m 2009 met een totaal van circa 88 woningen.

In beginsel wordt er van noord naar zuid gebouwd, zo gelijkmatig mogelijk verspreid over de bouwperiode. Om het dorp zoveel mogelijk te ontlasten van bouwverkeer wordt er naar gestreefd om zo snel mogelijk na de eerste bouwfase de zuidelijke aansluiting op de IJsseldijk te realiseren.

Richtlijnen	Bebouwing	Begrenzing openbare ruimte	Verkeer	Groen en water	Overig/algemeen sociale veiligheid	duurzaamheid
Typering	> westelijke rand met vrijstaande parkwoningen. Expressieve, bijzondere architectuur(I) > zuidelijke rand met vrije kavels, in een bijzondere, gevarieerde baksteenarchitectuur, respectievelijk duurzame, ecologische architectuur bij lokatie woongroep (hedendaagse villa). (II) > oostelijke rand met landelijke bebouwing, passend in ritme van bestaande bebouwing (III) > 2/1 kap met vrijstaande hoekwoningen in cluster A, uniforme architectuur, type herenhuis > vrijstaande woningen + 2/1 kap in cluster B > vrijstaande (geschakelde) woningen in cluster C. Uniforme architectuur. > rijenwoningen en 2/1 kap in cluster D, geschakeld. Uniforme architectuur, tuindorptype > vrijstaande woningen cluster E. Particulier, niet uniform > rijenwoningen en 2/1 kap in cluster F, geschakeld. Uniforme architectuur, tuindorptype	> westelijke rand, zuidelijke rand en cluster C, D, E en F: haag als erfafscheiding > cluster A en B: uniforme erfafscheiding, afgestemd op architectuur	> Zuidelijke randweg als wijk-ontsluitingsweg > Laan als ontsluiting vanaf de randweg > woonstraten ter ontsluiting woonvelden > woonpaden: interne ontsluiting van woonvelden > overige: voet/fietspaden	> Omringende groenstructuur: parkranden vormen geleidelijke overgang naar landschap > interne groenstructuur: groene lijnen als belangrijke zichtlijnen door de wijk. Groene velden die verwijzen naar het oude landelijke karakter van open en dicht en naar het fruitteeltkarakter van het gebied > duurzaam watersysteem met mogelijkheid voor berging, infiltratie en oppervlakkige afvoer van water		

8

OVERZICHT RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT

Richtlijnen	Bebouwing	Begrenzing openbare ruimte	Verkeer	Groen en water	Overig/algemeen sociale veiligheid	duurzaamheid
Vormgeving	> westrand: vormgeving afgeleid van bastions in het groen (hoge, slanke bebouwing, woonlaag begane grond op +/- 1,20 meter boven maaiveld). Kapvorm dient hier in vorm- en materiaalgebruik op aan te sluiten > zuidrand: hedendaagse villa is leidraad, variatie in kappen afgestemd op architectuur, respectievelijk duurzame, ecologische architectuur > oostrand: boerderij- en landhuis-type is leidraad, in kenmerkende baksteenarchitectuur, afgestemd op bestaande bebouwing. Zadeldak of puntdak > cluster A: type herenhuis, sterke geleding onder- en bovenbouw hoofdmassa, flauwe kap (zadeldak) > cluster B: steile dwarskap, garage 6 m achter voorgevel woning, afgestemd op vormgeving woon-gebouw > cluster C: Diversiteit in hoogte, plattegrond en kapvorm. Garage vormt onderdeel van hoofdbebouwing > cluster D: Tuindorptype, rode steile daken, hoge kappen met verbijzondering op hoek > cluster E: niet uniform, variatie in kapvorm en -richting en hoogte > cluster F: uniform, tuindorptype, grijze steile daken, hoge kappen met verbijzondering op hoek			> vormgeving groenstructuur afgestemd op landschappelijke kenmerken: lange zichtlijnen, behoud van elzenhagen, landschap de wijk inhalen, respecteren fruitteeltkarakter		

Hoogte

Richtlijnen	Bebouwing	Begrenzing openbare ruimte	Verkeer	Groen en water	Overig/algemeen sociale veiligheid	duurzaamheid
Inrichting en overige richtlijnen	> woningen gelegen op hoeken van woonstraten dienen tweezijdig georiënteerd te zijn		> ontsluiting (laan): brede rijbaan met brede groenstroken voorzien van laanbeplanting. Hagen tussen openbaar gebied en kavels, trottoirs aan beide zijden van de weg > woonstraten: rijbaan met aan weerszijden groenstroken en aan 1 of 2 zijden trottoirs. Aan 1 zijde van de weg laanbeplanting > woonpaden: rijbaan met aan 1 of 2 zijden grasstroken > parkeren zoveel mogelijk op eigen erf	> westelijke parkrand: grasvlakken, gebogen lijnen, ruimtegeleding middels boomgroepen, ecologische oevers, verblijfsplekken > zuidelijke parkrand: ecologische oevers, verspreide beplanting, zachte overgang naar landschap > Lijnen: watergang met gras-taluds. Wadi; groene graszone met wadi als verlaging t.ov. maaiveld, inrichting afgestemd op extensief recreatief gebruik > Velden: inrichten als boomgaardvelden > kunstelementen vormen integraal onderdeel van de totale groenstructuur > straatmeubilair terughoudend qua vormgeving. Modern, strak en eenvoudig	> uitgangspunt is Politiekeurmerk Veilig Wonen > voldoende verlichting en goed zicht vanuit woningen op speelplekken en langzaamverkeersroutes > aandacht schenken aan inbraakwerendheid > duidelijke overgangen tussen openbaar en privé > parkranden dienen overzichtelijk te zijn: geen lage struiken maar bomen	> nastreven duurzaamheidsprincipes voor bouwmethodiek en architectuur > gemeentelijke 'notitie duurzaam bouwen' vormt uitgangspunt > duurzaam watersysteem, vasthouden gebiedseigen water, mogelijkheid tot oppervlakkige afvoer van water, infiltratie > ecologische oevers langs omringende groen-zones

COLOFON

Titel:	Beeldkwaliteitsplan Zonnekamp 2001
Documentnummer:	11/99004296
Projectnummer:	103201
Revisie:	3
Datum:	28 februari 2003
Auteur(s):	N.S.A. Vink -projectleider G. A. J. Breugem -stedenbouwkundig ontwerp R.H.M. Koerhuis -landschapsontwerp
E-mail adres:	nico.vink@grontmij.nl
Gecontroleerd:	N.S.A. Vink
Paraaf gecontroleerd:	
Goedgekeurd:	H.A.M. de Gucht
Paraaf goedgekeurd:	

Bijlage 3 Vooroverlegreacties

Verslag vooroverlegreacties Bestemmingsplan "Zonnekamp West"

Het voorontwerpbestemmingsplan "Zonnekamp West" is voorgelegd aan de navolgende overlegpartners:

1. Provincie Overijssel
2. Waterschap Groot Salland
3. Veiligheidsregio IJsselland
4. Gasunie, Regio Oost Nederland

Hieronder is een samenvatting van de adviezen weergegeven. Tevens is aangegeven of het advies aanleiding heeft gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

1. Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan "Zonnekamp West" is consoliderend van aard en voorziet in een actuele planologische- en juridische regeling. Het plan past binnen de geldende beleidskaders.

Met dit plan wordt voor het plangebied aan de burgers en bedrijven een actueel en eigentijds ruimtelijk kader geboden. Met dit actuele bestemmingsplan wordt niet alleen meer rechtszekerheid geboden, maar er ontstaat ook - indien nodig - een goede basis voor het handhavingsbeleid. In het licht van het vorenstaande juichen wij de actualisering van het bestemmingsplan "Zonnekamp West" dan ook toe.

Het plan draagt bij aan ons ruimtelijk beleid. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht zien wij vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Reactie gemeente

Het advies wordt, onder dankzegging, voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Waterschap Groot Salland

Mede vanwege het conserverende karakter van het plan en de beperkte toename van het verharde oppervlak zorgt ervoor dat dit plan weinig gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Voor dit plan is de watertoets goed doorlopen.

In de tekst wordt een aantal keer naar 'het plangebied' verwezen. Binnen het plangebied liggen een waterkering en een watergang van het waterschap. Op de waterkering en op de watergang is de keur van toepassing. De toelichting is nog niet aangepast aan het barro.

Onderstaande tekst op blz 19 is niet correct:

Beschermingszone dijk

Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van een waterkering (de IJsseldijk/Rijksstraatweg) die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Binnen deze beschermingszone vinden naar aanleiding van dit bestemmingsplan geen werkzaamheden plaats. De beschermingszone van de waterkering ligt wel in het plangebied is op de plankaart opgenomen als dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

Het plangebied ligt in het dijkringgebied Salland. Voor dit gebied geldt dat er een kans bestaat dat het eens in de 1250 jaar overstroomt. De overstromingsrisicoparaagraaf is opgenomen in paragraaf 3.9 Externe veiligheid.

Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een hoofdwatengang of watergang van het Waterschap Groot Salland. Het plangebied ligt niet in een

grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning.'

Verbeelding:

1. Bij dit plan is het barro van toepassing en op grond daarvan dient de verbeelding te worden aangepast.
2. Met de update van het BARRO eind vorig jaar zijn de regels rondom het bestemmen van waterkeringen aangepast. (<http://wetten.overheid.nl/BWBR0030378>) Op de verbeelding van dit plan wordt voldaan aan het barro door de beschermingszone van de waterkering weer te geven als vrijwaringszone dijk. De hier gebruikte beschermingszone komt overeen met 'normale beschermingszone' tot 16m uit de teen van de kering . Er is echter ook een buitenbeschermingszone (tot 100 m uit de teen van de kering) en technisch gezien zo dat eigenlijk de zone moeten zijn die als vrijwaringszone wordt aangegeven.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan wordt, waar nodig, aangepast op de aangehaalde punten.

3. Veiligheidsregio IJsselland

De veiligheidsregio adviseert:

- de tekst over aanwezige inrichtingen te wijzigen. Op een afstand van circa 600 meter ligt het bedrijf Grolleman. Door de opslag van ammoniak valt de effectafstand¹ (1500 meter) ruim over het gebied. Er is daardoor een relevant extern veiligheidseffect aanwezig;
- het risico van bedrijf Grolleman voor het plangebied te verantwoorden. Gezien de afstand tot het plangebied zijn de effecten klein. Wettelijk gezien is een verantwoording niet verplicht omdat het plangebied niet in het invloedsgebied ligt. Gezien de grote effectafstand is het wel verstandig om een verantwoording op te stellen;
- een bestuurlijk standpunt in te nemen over de wijze waarop de bewoners van Zonnekamp tijdens een calamiteit worden gewaarschuwd. Een mogelijkheid is het bijplaatsen van een WAS-mast. Daarnaast biedt de huidige technologie de mogelijkheid om grote aantallen bewoners in één keer te bereiken via cell-broadcasting;
- bij de inrichting van het plangebied rekening te houden met de gemeentelijke beleidsregels over bereikbaarheid door brandweervoertuigen en regels over bluswater.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan wordt, waar nodig en mogelijk binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan , aangepast op de aangehaalde punten.

4. Gasunie, Regio Oost Nederland

Het Gasontvangstation N-010 dient op de verbeelding met een specifieke aanduiding als te worden opgenomen. Bijvoorbeeld als "nutsvoorziening-gasontvangstation". Op basis van BEVI zijn beperkt kwetsbare objecten binnen de afstand van 4 meter vanaf de hartlijn niet toegestaan. Kwetsbare objecten zijn binnen de afstand van 15 meter vanaf de grens van de inrichting verboden. Wij verzoeken u hiermee rekening te houden. Daarnaast verzoeken wij om een 'Leiding -gas' strook om het terrein van de N-010. Binnen het terrein liggen namelijk diverse hogedruk omloopleidingen. Op basis van BEVB hoort daar een belemmeringenstrook van vier meter vanaf de hartlijn bij:

Verder liggen ten zuiden van het station twee in geel weergegeven doodlopende gasleidingen. De leidingen staan nog wel onder druk. Daarom verzoeken wij u om ook voor deze leidingen een strook van vier meter vanaf de hartlijn op te nemen.

Reactie gemeente

Het advies leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, door de juiste opname van de buisleiding in regels en op de verbeelding.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan **Zonnekamp-West** van de gemeente **Olst-Wijhe**;

1.2 bed and breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning; onder een bed and breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2012003012-0301 met de bijbehorende regels;

1.4 aanbouw

een aan een gebouw aanwezig bouwwerk, dat al dan niet rechtstreeks vanuit dat gebouw toegankelijk is en in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan huis verbonden beroep/bedrijf

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten dat door zijn beperkte omvang in een woning met bijbehorende gebouwen, met behoud van de primaire, ruimtelijk zichtbare, woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.8 aanpijling

een op de verbeelding blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 Bevi-inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.13 bijgebouw

een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand bij het hoofdgebouw behorend gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

- 1.14 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.15 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.16 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.17 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.18 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.19 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.20 bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.21 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.22 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.23 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.24 geluidgevoelige functies**
bewoning of andere geluidgevoelige functies in geluidgevoelige gebouwen of ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.25 geluidgevoelige gebouwen**
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.26 hoofdgebouw**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 1.27 huishouden**
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- 1.28 nadere eis**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

- 1.29 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;
- 1.30 overkapping**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;
- 1.31 peil**
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
- 1.32 seksinrichting**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.33 voorgevel**
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- 1.34 Wgh-inrichting**
een bedrijf, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, dat in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken;
- 1.35 woning**
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.36 woonhuis**
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Gebouwen en bouwwerken

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 De breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**kinderboerderij**', tevens een kinderboerderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**speelvoorziening**', tevens een speelterrein met speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Er mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding '**kinderboerderij**' ten behoeve van de kinderboerderij, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
 1. de bouwhoogte van verlichtingselementen niet meer dan 5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, zoals speeltoestellen, zitbanken en meet- en regelkasten voor openbare nutsbedrijven, niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte van een bouwwerk niet meer dan 25 m² mag bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming '**Wonen**';
- met daarbijbehorende:
- c. bouwwerken;
 - d. erven;
 - e. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2 onder a en/of b** voor het bouwen van erkers, ingangspartijen en luifels ten dienste van de aangrenzende bestemming '**Wonen**', met dien verstande dat:

- a. deze (van een woonhuis deeluitmakende) bebouwing de bouwvlakgrens mag overschrijden over maximaal de halve gevelbreedte en met niet meer dan 1 m;
- b. de afstand tussen deze bebouwing en gronden met een verkeersbestemming dan wel de bestemming '**Groen**' niet minder dan 3 m mag bedragen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een doorgaande functie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds;
- h. straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en verlichtingselementen niet meer dan 5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, zoals speeltoestellen, zitbanken en meet- en regelkasten voor openbare nutsbedrijven, niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte van een bouwwerk niet meer dan 25 m² mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van nieuw op te richten bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen ter ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. tuinen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds;
- i. straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en verlichtingselementen niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, zoals speeltoestellen, zitbanken en meet- en regelkasten voor openbare nutsbedrijven, niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 3. de oppervlakte van een bouwwerk niet meer dan 25 m² mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van nieuw op te richten bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
 - b. waterhuishouding;
 - c. waterlopen;
- met daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waar onder bruggen, dammen en/of duikers;
 - e. voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroep/bedrijf;
 - c. bed and breakfast;
 - d. ter plaatse van de aanduiding '**zorgwoning**' mede voor zorgwoningen;
 - e. ter plaatse van de aanduiding '**kinderdagverblijf**' mede voor een kinderdagverblijf;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- f. erven;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. tuinen;
 - j. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds;

met dien verstande dat:

- k. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf is toegestaan, mits:
 1. het gedeeltelijk gebruik van de woning voor de beoefening van het aan huis verbonden beroep niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
 2. de uitoefening van een beroep aan huis in de op het perceel aanwezige bijgebouwen niet leidt tot aantasting van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
 3. vooraf is aangetoond dat een eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden beroep niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
 4. de activiteit, die het aan huis verbonden beroep behelst, niet meldingplichtig is op grond van het activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht;
- l. de uitoefening van bed & breakfast is toegestaan, mits daarvoor niet meer dan 2 kamers in het hoofdgebouw worden gebruikt.

8.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' mag het aantal te bouwen woningen niet meer dan het aangegeven aantal bedragen;
 3. ter plaatse van de aanduiding '**aaneengebouwd**' mag uitsluitend aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden**' het aantal aaneen te bouwen woningen niet meer dan 3 mag bedragen, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding '**maximum vloeroppervlakte (m²)**' de maximum oppervlakte van de begane grond van een gemeenschappelijke ruimte niet meer mag bedragen dan de aangegeven oppervlakte;

4. ter plaatse van de aanduiding '**twee-aaneen**' mag uitsluitend twee-aaneen worden gebouwd;
 5. ter plaatse van de aanduiding '**vrijstaand**' mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd en mag het aantal woningen niet meer dan 1 bedragen, tenzij anders is aangeduid, dan wel indien het bestaande aantal woningen meer bedraagt, niet meer dan het bestaande aantal;
 6. ten minste de helft van de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor de woningen ter plaatse van de aanduiding '**oppervlakte (m2)**';
 7. de goot- respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' aangegeven hoogte;
 8. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
 9. de afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
 10. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
 11. de gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, per bouwperceel mag ten hoogste 220 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de totale oppervlakte van het bouwperceel mag worden bebouwd;
 12. ter plaatse van de aanduiding '**oppervlakte (m2)**' mag de gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de aangegeven oppervlakte;
 13. in afwijking van het bepaalde **onder 6 tot en met 11** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per hoofdgebouw niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt, met in achtneming van het bepaalde onder in **lid a onder 12**;
 2. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
 3. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
 4. de aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen in het verlengde van de voorgevel of op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd;
 5. de afstand van aan-, uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen en daarachter niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens niet meer dan 1 m mag bedragen.

8.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en maatvoering van nieuw op te richten bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. met het oog op de bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- c. in verband met een verantwoorde onderlinge rangschikking;
- d. in verband met de verkeersveiligheid;
- e. in het belang van brandpreventie en/of brandbestrijding.

8.4

Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken ten behoeve van handel (inclusief detailhandel);
- d. het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken aan derden als beroeps- of bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte;
- e. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- f. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken voor opslag van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waterstaat - Waterkering**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de (hoofd-)waterkering, de afvoer van oppervlaktewater, de waterhuishouding en groenvoorzieningen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken en voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:
 1. de bouwhoogte van scheepvaarttekens niet meer dan 15 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
- c. In afwijking van het bepaalde in de aanhef mag worden gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming, mits daartegen uit hoofde van de waterstaatsbelangen geen bezwaar bestaat en nadat het waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten)voeren:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. diepploegen dieper dan 30 cm;
- e. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het planten van hoogopgaande bomen en/of andere houtopstanden die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

9.3.2 Uitzondering op verbod

Het in **9.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

9.3.3

Afwegingskader

De in **9.3.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door die werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, (direct of indirect) te verwachten gevolgen geen gevaar of nadeel voor de waterstaatsfunctie ontstaat;
- b. nadat het waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning.

11.1.1 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - 1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het plan specifiek geregeld zijn;
 - 2. hoogspanningsleidingen, tenzij deze in het plan specifiek geregeld zijn;
 - 3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer, tenzij deze in het plan specifiek geregeld zijn.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 geluidzone - weg

12.1.1 Doeleindenomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding '**geluidzone - weg**' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

12.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidgevoelige gebouwen en/of geluidgevoelige functies.

12.2 vrijwaringszone - dijk

12.2.1 Doeleindenomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding '**vrijwaringszone - dijk**' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het beheer, het onderhoud en de instandhouding van de nabijgelegen waterkering.

12.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding '**vrijwaringszone - dijk**' mag uitsluitend worden gebouwd:

- a. ten dienste van de beschermingszone of
- b. ten dienste van daar voorkomende bestemmingen met inachtneming van de in **12.2.1** genoemde belangen en hierover advies is gevraagd aan de waterkeringbeheerder.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

13.1.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan en kan worden toegestaan dat de bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden door ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, balkons, luifels, bordessen en dergelijke bouwdelen;
- b. het bepaalde in het plan en kan worden toegestaan dat bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut, voorzover het een gebouw betreft, van maximaal 25 m² en een maximale hoogte van 3 m, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen, zoals muren, lichtmasten en vlaggenmasten worden gebouwd;
- c. een omgevingsvergunning als bedoeld onder b wordt niet verleend voor een gasdrukregel- en gasdrukregelstations met een grotere inhoud dan 8 m³ en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- d. het bepaalde in het plan en kan worden toegestaan dat van de opgenomen maximale (nok)hoogten, oppervlakten, inhoudsmaten, afstandsmaten, bebouwingspercentages tot ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten;
- e. het bepaalde in het plan en kan worden toegestaan dat met maximaal 5 m afgeweken mag worden van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen en de begrenzingen van wegen, onder de voorwaarde dat deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein, dan wel uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst zijn, het beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad en de afstand tussen de bouwwerken, zoals toegestaan in dit plan, niet kleiner wordt.

13.1.2 Afwegingskader

Een in **13.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de fysieke veiligheid.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van nadere eisen geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws-/ of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder **a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

15.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **15.4**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in **15.4**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **15.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan '**Zonnekamp-West**'.

10 maart 2014.

Vaststellingsbesluit

Nr.	2014/20
Onderwerp	Besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Zonnekamp West"

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2014, nr. 2014/20;

gelet op artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Zonnekamp West",
2. het bestemmingsplan "Zonnekamp West" met inachtnaam van de Nota van Zienswijzen en overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met nummer NL.IMRO.1773.BP2012003012-0301, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

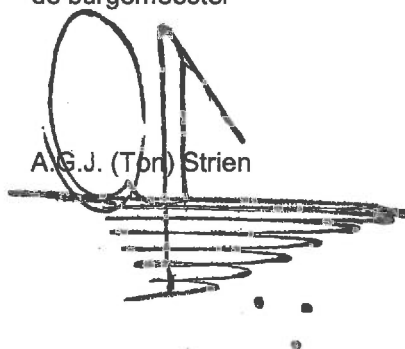
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 10 maart 2014.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

