

Bestemmingsplan Zonnekamp-Oost te Olst



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Bestemmingsplan Zonnekamp-Oost te Olst

## Inhoud

---

Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

21 maart 2011

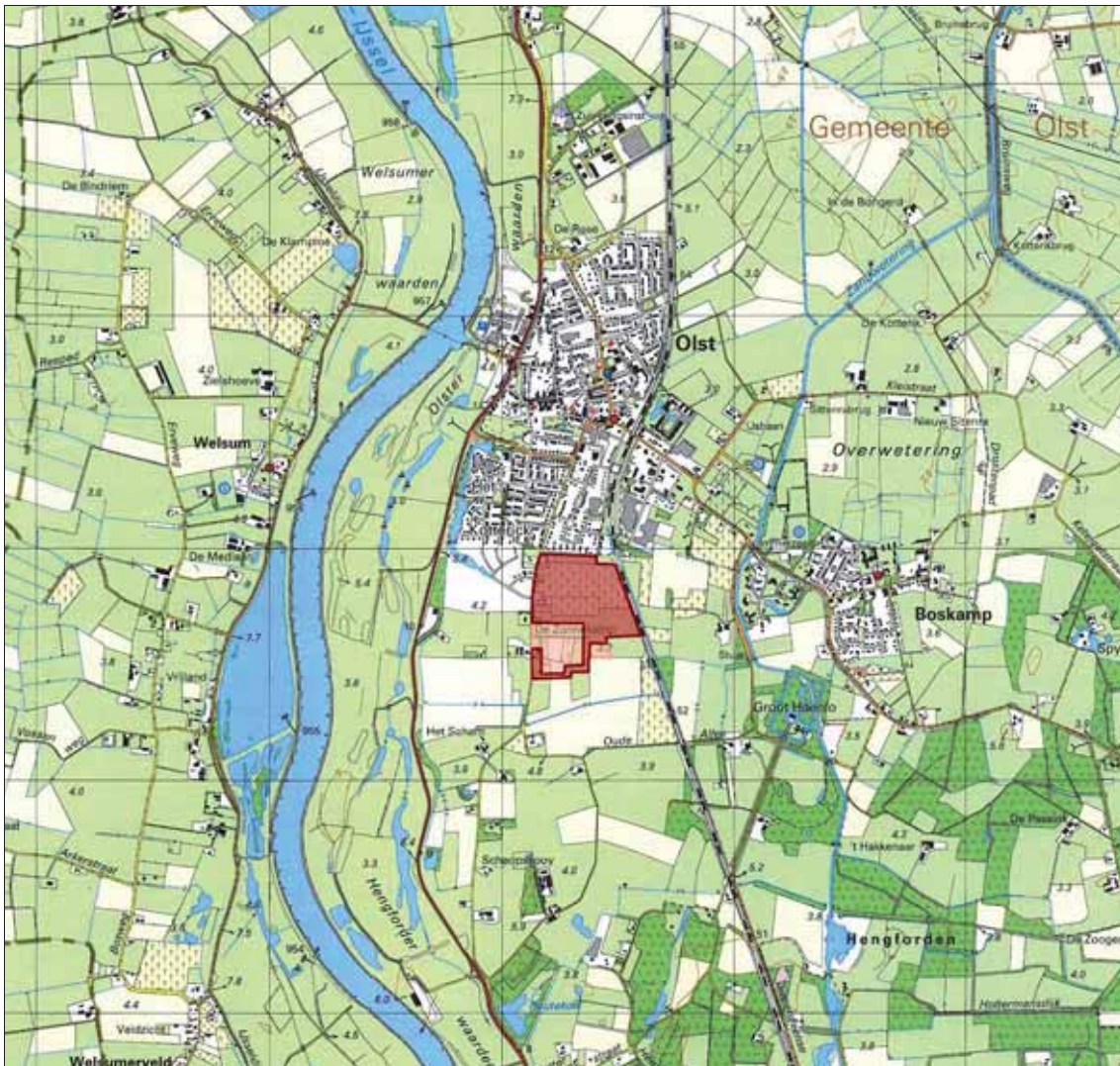
Projectnummer 176.00.00.03.00



ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Locatie plangebied Zonnekamp-Oost. In roze is de hele geplande woonwijk Zonnekamp-Oost weergegeven, in rood het plangebied van dit bestemmingsplan



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>11</b>
2.1	Historische context	11
2.2	Ruimtelijke structuur	11
2.2.1	Ligging en bereikbaarheid	11
2.2.2	Bebouwingsstructuur	13
2.2.3	Landschap en groenstructuur	13
2.2.4	Plangebied	14
2.3	Sociale structuur	14
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>17</b>
3.1	Nota Ruimte	17
3.2	Provinciale omgevingsvisie Overijssel	18
3.3	Toekomstvisie Olst-Wijhe	21
3.4	Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015	23
3.5	Duurzaamheidsvisie gemeente Olst-Wijhe	25
3.6	Landschapontwikkelingsplan Salland	26
3.7	Verkeersvisie gemeente Olst-Wijhe	27
3.8	Masterplan Zonnekamp	28
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>29</b>
4.1	Hoofdopzet plan	29
4.1.1	Ruimtelijke structuur	29
4.1.2	Woningmarkt	31
4.2	Verkeersstructuur	32
4.3	Duurzaamheid	32
4.3.1	Aardehuizen	32
4.3.2	Watersysteem	34
4.3.3	Duurzaam wonen	34
4.4	Beeldkwaliteitsplan Zonnekamp-Oost	35
<b>5</b>	<b>Onderzoeken</b>	<b>37</b>
5.1	Bedrijven en milieuzonering	37
5.2	Externe veiligheid	37
5.2.1	Inrichtingen	37
5.2.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	39
5.2.3	Buisleidingen	40
5.2.4	Overstromingsrisico	41
5.3	Luchtkwaliteit	41
5.4	Geluidhinder	42
5.5	Bodem	45

5.6	Archeologie	46
5.7	Ecologie	47
5.8	Water	49
	5.8.1 Inleiding	49
	5.8.2 Beleid	49
	5.8.3 Waterparagraaf	52
5.9	Duurzaam bouwen	54
<b>6</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>57</b>
6.1	Opbouw van de regels	58
6.2	Plansystematiek	59
6.3	Bestemmingen en afweging van belangen	60
6.4	Verbeelding	63
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>65</b>
<b>8</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>67</b>

## **Bijlagen**

# Inleiding



De gemeente Olst-Wijhe wil ruimte bieden voor het bouwen van nieuwe woningen om zo de eigen woningbehoefte op te kunnen vangen. Uitbreiding van de woningvoorraad is nodig om discrepantie op de lokale woningmarkt aan te pakken en te kunnen anticiperen op de groei van het aantal huishoudens richting het jaar 2020. In eerste instantie heeft de woningproductie plaatsgevonden in de plannen Zonnekamp-West en Noorder Koeslag. Daarnaast zal een deel van de woningbouw (circa 190 woningen) op inbreidingslocaties in Olst en Wijhe worden gerealiseerd.

Zonnekamp-Oost, aan de zuidzijde van Olst, is de nieuwste locatie waar de gemeente ongeveer 200 tot 260 woningen wil ontwikkelen. Deze nieuw te ontwikkelen wijk sluit aan op de wijk Zonnekamp-West. Omdat de marktontwikkelingen rond nieuwbouw van woningen in Olst aan verandering onderhevig zijn, is er (nog) geen scherp eindbeeld van de stedenbouwkundige verkaveling van de wijk Zonnekamp-Oost. Daarbij zijn het uiteindelijke aantal en type woningen nog variabel. Voor het plangebied, dat de eerste fase van Zonnekamp-Oost betreft, wordt uitgegaan van circa 120 woningen, die in twee fasen worden gebouwd.

Het bestemmingsplan speelt hierop in en zal een flexibel en globaal karakter hebben. Ook het bijbehorende beeldkwaliteitsplan sluit aan op deze opzet, waarbij de hoofdlijnen, zoals die in het beeldkwaliteitsplan Zonnekamp-West zijn benoemd, zoveel mogelijk worden aangehouden. Tussen het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan bestaat een nauwe verwantschap.

BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied omvat het noordelijke deel van de totale uitbreidingslocatie Zonnekamp-Oost. De verwachting bestaat dat gedurende de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) slechts dit deel van de wijk wordt ontwikkeld. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Olsterkampweg. De Jan Schamhartstraat vormt de begrenzing aan de westzijde. De spoorlijn Zwolle-Deventer begrenst het plangebied aan de oostzijde. Voor een weergave van de ligging van het gebied wordt verwezen naar de overzichtskaart.

Momenteel maakt het plangebied deel uit van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Olst. In dit bestemmingsplan heeft het gebied voornamelijk de bestemming 'agrarisch met woonfuncties'. Om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Het onderhavige plan voorziet hierin.

VIGERENDE BESTEMMINGS-  
PLANNEN

LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige ruimtelijke en sociale context van het plan-gebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het plan. Daarbij wordt ook ingegaan op de wisselwerking met en de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 5 in op de milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten. De onderwerpen die aan bod komen, zijn: milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluidhinder, bodem, externe veiligheid, archeologie, ecologie, water en duurzaam bouwen.

In hoofdstuk 6 vindt een beschrijving plaats van de juridische vormgeving van het onderhavige bestemmingsplan. Ten slotte beschrijven hoofdstuk 7 en 8 achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de inspraak en overleg.

# Huidige situatie

# 2

## 2.1

### Historische context

Olst komt voor het eerst in 947 in de geschriften voor als Holsto, een van de drie hoven van de abdij van Essen. De andere twee hoven zijn Archem onder Ommen en Herte onder Dalfsen. Olst groeit nog vóór 1295 uit tot kerkplaats. Na de bedijking van de IJssel in 1308 ontwikkelt het dorp zich als pleisterplaats aan de route van Deventer naar Zwolle.

HISTORIE

In 1850 bestaat Olst uit een kern aan de IJsseldijk en een kleine kern rond de kerk landinwaarts aan het spoor. In de loop van de jaren ontstaan uitbreidingen die beide kernen verbinden. Deze verbindingen vallen samen met de huidige A. Geertsstraat en de H. Droststraat. Ook de Kornet van Limburg Stirumstraat is van oudsher een belangrijke verbinding naar de dijk.

Van de oudste bebouwing langs de dijk zijn weinig zichtbare sporen achter gebleven, met uitzondering van de Bökkers-Mölle. In het dorp tonen Huize ter Spille, Olsterhof en Westenvoorde nog de situatie van weleer. Niet alleen de gebouwen, maar ook de bezittingen, die nu als park worden gebruikt, zijn cultuurhistorisch waardevol.

De Jan Schamhartstraat wordt al op de oudste kaarten aangegeven. De straat vormt de verbinding uit zuidelijke richting met het oude deel van Olst rond de Willibrordkerk. De straat heeft van oudsher een landelijk karakter waar bebouwing, fruitteelt en bouwland elkaar afwisselen.

## 2.2

### Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1

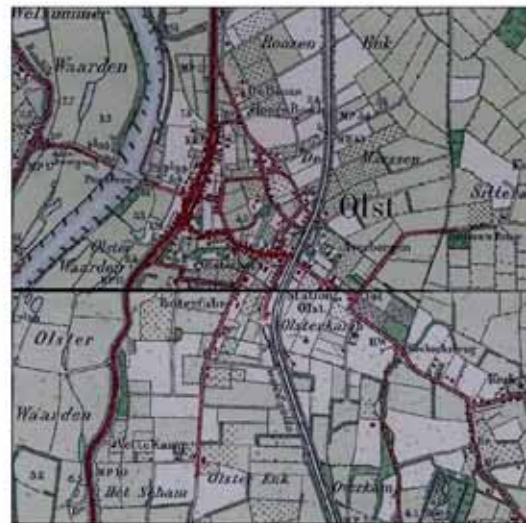
##### Ligging en bereikbaarheid

Het plangebied Zonnekamp-Oost ligt aan de zuidzijde van de kern Olst. Het is de tweede fase van het masterplan Zonnekamp. Het westelijk deel van het masterplan is nagenoeg geheel ontwikkeld. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Jan Schamhartstraat, de spoorlijn Zwolle-Deventer vormt de grens aan de oostzijde.

Het plangebied wordt door twee nieuwe aansluitingen op de Jan Schamhartstraat ontsloten. Bovendien zal in een later stadium de Kneu onderlangs het plangebied worden doorgetrokken, zodat het plangebied via deze weg een directe aansluiting heeft op de N337, die over de IJsseldijk van Zwolle naar Deventer loopt.



1850



1900



1950



1970



1990



2005

Ontwikkeling van Olst door de jaren heen



### 2.2.2

#### **Bebouwingsstructuur**

De historische kaarten tonen een verdichting van de bebouwing rond de kerk en langs de Rijkstraatweg. In de loop van de jaren verdicht de bebouwing zich in het gebied daartussen. Daarbij ontstaat een afwisseling van bebouwing en vele boomgaarden.

HUIDIGE BEBOUWINGS-  
STRUCTUUR

Vanaf de Tweede Wereldoorlog ontstaan projectmatige woonuitbreidingen die losstaan van de historische verbindinglijnen. In eerste instantie vindt een uitbreiding plaats aan de noordzijde, in latere jaren vooral aan de zuidkant van het dorp. Veel boomgaarden zijn daarbij verdwenen.

De bebouwde kom van de kern Olst kent aan bijna alle zijden een duidelijke overgang naar het buitengebied. Aan de zuidzijde is vormt de verspreide bebouwing langs de Jan Schamhartstraat een overgangzone vormt van een besloten naar een meer open landschap. Ook de lintbebouwing langs de Hooglandstraat/Koekoeksweg vormt een dergelijke overgang.

OVERGANGEN BUITENGE-  
BIED

Zonekamp-Oost sluit aan op de bebouwing van de Jan Schamhartstraat en op de bebouwing aan de noordzijde langs de Olsterkampweg.

BEBOUWING ROND PLAN-  
GEBIED

De Jan Schamhartstraat wordt gekenmerkt door een landelijk karakter. De bebouwing is vrijstaand, staat op een wisselende afstand en onder een wisselende hoek ten opzichte van de weg. De percelen zijn over het algemeen royaal en stevig beplant.

Langs de Olsterkampweg staan lage rijtjeswoningen, haaks op de weg. Op de hoek met de Joke Smitlaan is een woning evenwijdig aan de weg gesitueerd. De woningen zijn kleinschalig en enigszins gedateerd. Het parkeren is aan de weg gesitueerd, voetpaden leiden naar de woningen. Kenmerkend zijn de oranje pannendaken.

### 2.2.3

#### **Landschap en groenstructuur**

Het landschap rond Olst wordt gekenmerkt door hoge landschappelijke waarden en natuurwaarden. Olst grenst aan de IJssel met haar uiterwaarden, die aangewezen zijn als Natura 2000-gebied. Zuidelijk van de kern liggen verschillende landgoederen. Deze landgoederen maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. De afwisseling tussen boomgaarden, lanen, weilanden en bebouwing is bijzonder.

Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van de oeverwallen langs de IJssel. Deze oeverwallen worden door hun ligging van oudsher gekenmerkt door een gemengd gebruik. De zavelgronden zijn zeer geschikt voor landbouwkundig gebruik, zoals akkerbouw en fruitteelt. Omdat de oeverwallen hoger liggen dan hun directe omgeving, zijn het ook de eerst aangewezen plekken om te wonen.

LANDSCHAPSSTRUCTUREN

Bepalende landschappelijke structuren in het plangebied zijn de mozaïekachtige verkaveling en de min of meer parallel lopende lijnen van de spoorlijn Zwolle-Deventer en de Jan Schamhartstraat. Als derde lijn, hoewel buiten het plangebied, kan daaraan de IJsseldijk worden toegevoegd.

#### 2.2.4

#### **Plangebied**

GRONDGEBRUIK	<p>Zonekamp-Oost is op dit moment als agrarische grond in gebruik. In het noordelijk deel van het plangebied ligt nog een grote boomgaard met een klein gedeelte hoogstamfruit.</p> <p>In het plangebied liggen enkele woningen. Deze woningen met schuren en over het algemeen royale erven liggen langs de Jan Schamhartstraat. Deze straat ligt buiten het plangebied. Op dit moment zijn er binnen het gebied geen wegen aanwezig.</p>
GROEN- EN WATERSTRUCTUUR	<p>De groenstructuren in het plangebied worden gevormd door de erfbeplanting rond de percelen aan de Jan Schamhartstraat en de boomgaarden. De boomgaarden in het plangebied worden gekenmerkt door de geschoren hagen rondom. Vaak is er slechts één toegang tot de boomgaard.</p> <p>Sloten zijn alleen te vinden in de oostzijde van het plangebied. Langs de spoordijk loopt een afwateringssloot.</p>

#### 2.3

#### **Sociale structuur**

INWONERS	<p>De kern Olst telde in 2009 volgens gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) 5.180 inwoners. Sinds 2003 is dit aantal langzaam gestegen. Deze inwoners vormen samen ongeveer 1.900 huishoudens.</p>
WERKGELEGENHEID	<p>Het merendeel van de werkgelegenheid wordt gevonden in de tertiaire sector: kantoren, verpleegtehuizen en de diverse winkels. De commerciële dienstverlening is de belangrijkste tak. Daarnaast biedt de industrie (vleesverwerking, machinebouw) meerdere arbeidsplaatsen. In de agrarische sector is een eveneens aantal arbeidsplaatsen aanwezig.</p>
VOORZIENINGEN	<p>Olst is samen met Wijhe een belangrijk voorzieningencentrum in de gemeente. Met de uitvoering van het centrumplan is in Olst een belangrijke stap gezet in het meer aantrekkelijk maken van het centrumgebied. Uit onderzoeken blijkt dat veel mensen de bereikbaarheid en de voldoende parkeerplaatsen hoog waarderen.</p> <p>Het dorp Olst heeft verschillende huisartsen, een tandartsenpraktijk, een apotheek, een kulturhus en meerdere verenigings- en clubgebouwen. Daarnaast beschikt het dorp over voorzieningen zoals een bibliotheek, een kinderopvang en drie basisscholen.</p>



In het dorp zijn verschillende sportverenigingen actief. De sportvelden liggen aan de westzijde van Boskamp, aan de Koekoeksweg. Hier ligt ook het tennispark. In Wijhe is het zwembad te vinden.



# Beleid 3

Gemeentelijke plannen, waaronder dit bestemmingsplan, horen aan te sluiten bij het door de gemeente geformuleerde beleid. Daarnaast moeten de keuzes aansluiten bij de van rijkswege en vanuit de provincie Overijssel gegeven kaders. In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders behandeld.

## 3.1

### **Nota Ruimte**

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze strategische nota op hoofdlijnen. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij behorende analyses.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De inzet van de nota is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. In de nota is het accent verschoven van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. De infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit; dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in elke gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Om dit te kunnen volgen, gaat het Rijk de capaciteit voor wonen in bestemmingsplannen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet elke gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Een bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand

komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verduichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat 40% van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt.

Bij de bundeling van de verstedelijking moet optimaal worden aangesloten op het watersysteem. Door rekening te houden met het ruimtelijk waterbeleid kunnen provincies en gemeenten bij de inrichting van stedelijk gebied nadelige effecten op het grond- en oppervlaktewater voorkomen. Dit is als verplichting opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte.

In de Nota Ruimte wordt voorts opgemerkt dat het buiten spelen en zich zelfstandig verplaatsen van groot belang is voor de mentale en fysieke ontwikkeling van kinderen. Dat stelt eisen aan de vormgeving van de dagelijkse leefomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling in Zonnekamp-Oost sluit aan bij het gestelde rijksbeleid. De woonuitbreiding wordt gerealiseerd in aansluiting op de bestaande bebouwing. Bij de opzet van de woonwijk speelt het watersysteem en het duurzaam waterbeheer een belangrijke rol. Bovendien zal het woningbouwprogramma worden afgestemd op de lokale woningbehoefte. Daarbij vindt ook afstemming plaats met de andere binnen de dorpsgrenzen voorkomende woningbouwontwikkelingen.

## **3.2**

### **Provinciale omgevingsvisie Overijssel**

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. In dit integrale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving, waarin het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd, geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'. Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Woningbouw wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken en streekcentra. Daarbuiten mag alleen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen worden gebouwd, tenzij sprake is van bovenlokale afspraken.

Bij nieuwbouw gaat de provincie uit van de zogenaamde 'SER-ladder'. Deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht

en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden wordt bekeken. Dit betekent dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden.

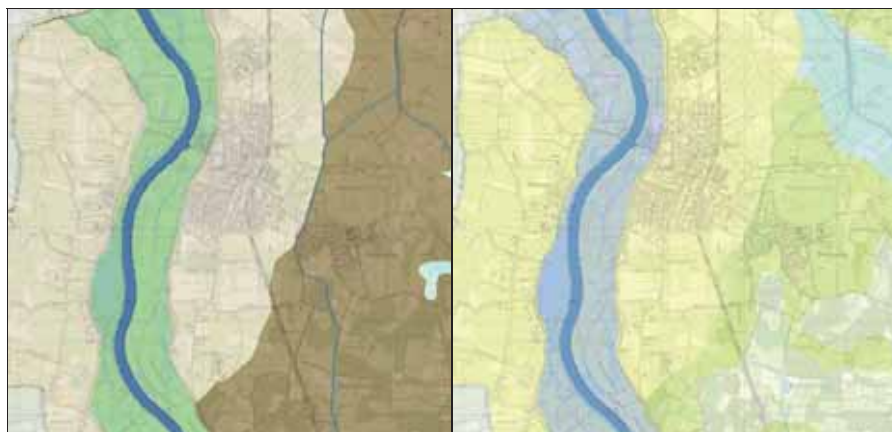
De uitbreiding van Olst met de wijk Zonnekamp-Oost is al in eerdere afspraken met de provincie vastgelegd. Naast deze uitbreiding vindt in Olst vooral inbreiding plaats binnen de bestaande dorpskern. Met deze inbreidingen kan echter onvoldoende wooncapaciteit worden gerealiseerd, afgezet tegen de woningbehoefte.

Voor steden, dorpen en de hoofdinfrastructuur is het 'Ontwikkelingsperspectief stedelijke omgeving' opgesteld. De provincie stelt dat het in de stedelijke omgeving een uitdaging is om de economische centra bereikbaar te houden en dat door herstructurering de kwaliteit van woonomgevingen en bedrijfslocaties wordt vergroot. Dorpen kunnen vanwege hun specifieke karakteristieken een bijdrage leveren aan de ambitie om een breed spectrum aan mixmilieus van wonen en werken te creëren.

De eigenheid van dorpen kan worden versterkt door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerm, wegdorp, ontginning lint en kanaaldorp. De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overall' 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.

In de catalogus 'Gebiedskenmerken' worden de ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie uiteengezet. Daarbij wordt in vier lagen de het hele spectrum van gebiedskenmerken uiteengelegd.

De eerste laag is de natuurlijke laag. In deze laag heerst de logica van de ondergrond (de bodem) en het watersysteem. Het plangebied valt onder het deel rivierengebied, oeverwallen en komgronden. De provincie heeft voor dit deelgebied als ambitie gesteld het weer ontwikkelen van de oeverwallen als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren. Met name in de keuze van beplanting kan hier op worden ingespeeld. Als er ontwikkelingen plaatsvinden op de oeverwallen, dan moeten die bijdragen aan het herstel van de natuurlijke variatie: bos op de hogere delen en open ruigte langs de voet van de oeverwal.

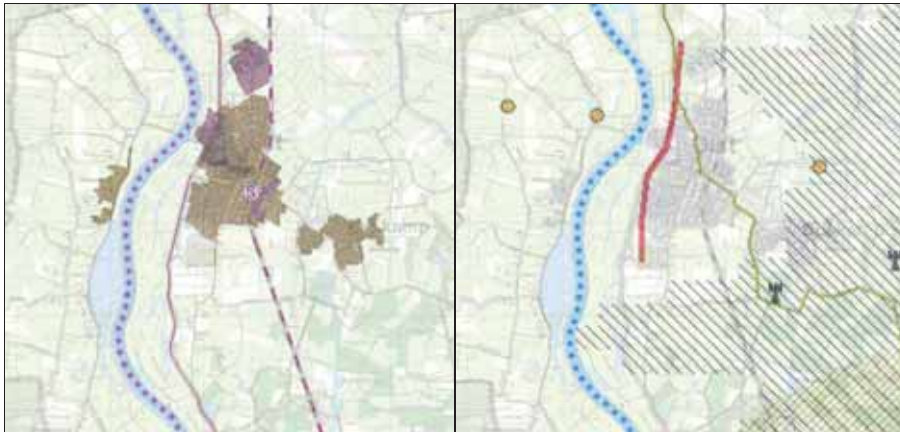


De natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap draait het om de kenmerken die zijn ontstaan bij het door de mens ten nutte maken van het landschap. Het plangebied valt onder het rivierengebied. De ambitie is om de samenhang tussen de oeverwallen en het bijbehorende reliëf en het kenmerkende nederzettingenpatroon van wegdorpen te versterken. Eventuele nieuwe bebouwing bouwt voort op de bestaande structuren van gehuchten, landgoederen, linten en erven, waarbij op de oeverwallen wordt gestreefd naar een mix van functies. Als er ontwikkelingen plaatsvinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan het behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing.

De derde, stedelijke laag, speelt in op de sociale en fysieke dynamiek en de eigenheid en diversiteit van steden en dorpen. Ook het verbindende netwerk van paden, wegen en infrastructuur tussen de plaatsen valt in deze laag. Zonnekamp-Oost sluit aan bij en valt in de typologie van woonwijken van 1955 tot nu. Richtinggevend voor dit soort wijken is dat de groenstructuur onderdeel is van het wijkontwerp. Ook kunnen bestaande kavelpatronen en beplantingspatronen worden opgenomen in het ontwerp van de wijk. In het masterplan van de gehele wijk Zonnekamp is deze weg al ingeslagen.

Tot slot is de vierde laag de zogenoemde lust- en leisurelaag, waar natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar komen. Dit is de laag die gaat over beleving (recreatie, donkerte) en identiteit (cultuurhistorie). Nabij de wijk Zonnekamp ligt het landgoed Groot Hoenlo. Ten aanzien van landgoederen ligt de ambitie van de provincie bij het in stand houden en herstellen van bestaande landgoederen. Ook het dorpsfront van Olst wordt op kaart aangegeven, waarbij de ambitie is neergelegd dat stad en landschap zich beide van hun beste kant tonen. Ook ten aanzien van stads- en dorpsranden heeft de provincie zich richtinggevend uitgesproken. Zo wordt ingezet op het behouden en aanleggen van landschappelijk recreatieve routes tussen dorp en land, het slechten van barrières tussen dorp en landelijk gebied (onder andere door de aanleg van rondwegen als scheiding tegen te gaan) en bij nieuwe ontwikkelingen vormgeven aan een goede overgang tussen dorp en landelijk gebied.



Stedelijke laag en lust- en leisurelaag

### 3.3

#### **Toekomstvisie Olst-Wijhe**

Op 22 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Olst-Wijhe de toekomstvisie voor haar grondgebied vastgesteld. De toekomstvisie geeft een samenhangend ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2025. De visie is integraal van aard, waarbij aandacht wordt gegeven aan zowel de fysieke als de sociale en economische ontwikkeling van de gemeente.

De gemeente positioneert zichzelf in de luwte van de dynamiek van de twee steden ten noorden en ten zuiden: Zwolle en Deventer. De gemeente wil de vruchten plukken van zowel de regionale dynamiek (woningbouw, toerisme) als van de ligging in de luwte (recreatie, natuur, landschap en water). Volgens de gemeente kunnen deze kwaliteiten prima samen gaan en elkaar versterken. Olst-Wijhe kiest voor een regionale positie gebaseerd op de lokale kernkwaliteiten, waarbij de eigen identiteit voorop blijft staan.

Het behouden van de positie als contramal van de grote steden, de relatieve rust en ruimte, de kleinschaligheid en de menselijke maat (ook sociaal-maatschappelijk) staan centraal. De gemeente wil niet op slot gaan, maar mee bewegen om een vitale, ondernemende en innovatieve gemeente te blijven. Goed verbonden met de stad, maar met een zekere mate van compleetheid en zelfstandigheid.

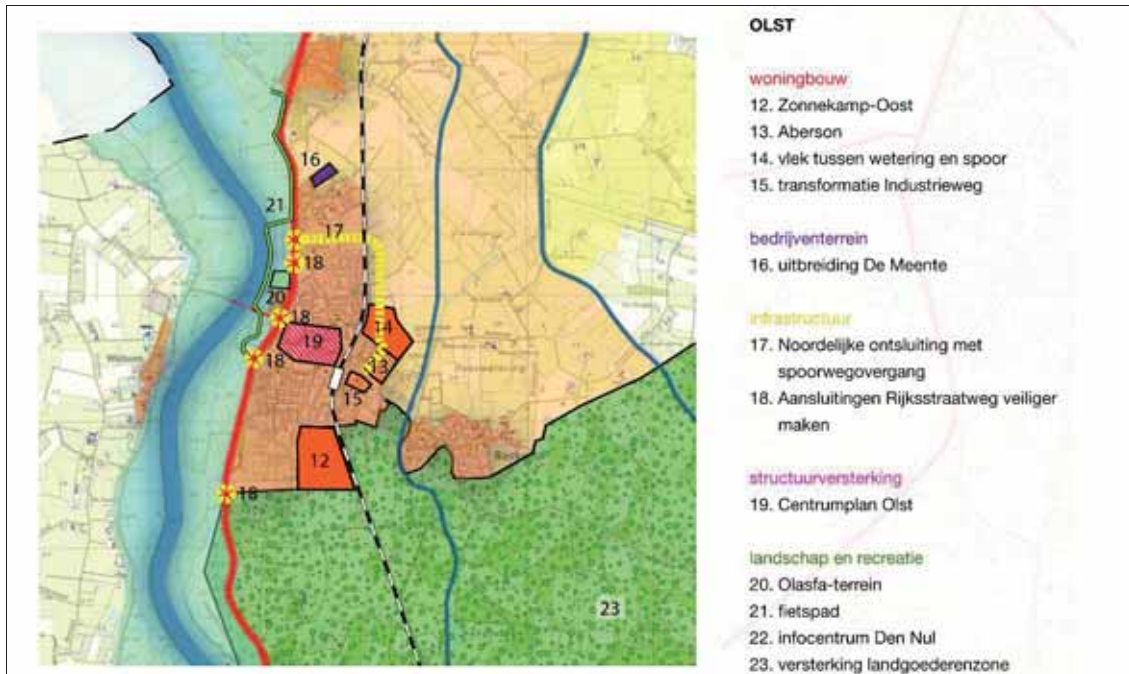
In de toekomstvisie wordt naast het bouwen voor de eigen behoefte sterk ingezet op het bouwen met een plus voor de regio. Deze extra woningbouw dient als motor voor het behouden en versterken van het brede voorzieningenpakket, variërend van detailhandel, tot scholen, zorg en cultuur.

Met de provincie Overijssel zijn afspraken gemaakt over het te bouwen aantal woningen. In deze prestatieafspraken is vastgelegd dat in Olst-Wijhe tot 2015 454 woningen mogen worden gebouwd. Het project aardehuizen valt hierbuiten. De eerste fase van Zonnekamp-Oost past binnen deze prestatieafspraken.

Omdat het landschap als waarde van de gemeente is geduid, wordt de woningbouw pas gerealiseerd als de kansen voor inbreiding zijn benut of onvoldoende



mogelijkheden bieden. Het overgrote deel van de nieuw te bouwen woningen wordt geclusterd rond Olst en Wijhe om daar de voorzieningenstructuur te versterken.



Fragment kaartbeeld toekomstvisie gemeente Olst-Wijhe

De bouw van Zonnekamp-Oost past binnen de ambities die de gemeente in de toekomstvisie heeft neergelegd. De lokale woningbehoefte voor Olst is in de toekomstvisie bepaald op 280 - 300 woningen met een additionele groei van rond de 300 woningen. Een deel van deze woningbehoefte wordt of zal worden gerealiseerd binnen inbreidingslocaties of binnen bestaande uitbreidingen. Daarbij gaat het om ongeveer 300 woningen. Zonnekamp-Oost kan als buffer dienen voor de additionele groei van rond de 300 woningen. Omdat onzeker is of alle woningen zullen worden gerealiseerd, zal Zonnekamp-Oost gefaseerd worden uitgevoerd.



	Lokale behoefte 2006 t/m 2015 (bron Woonvisie)	Extrapolatie lokale behoefte 2016 t/m 2020	Totale lokale behoefte 2006 t/m 2020	Extra groei (additionele behoefte) 2006 t/m 2020	Streefgroei woningvoorraad 2006 t/m 2020
Olst	190 tot 200	90 tot 100	280 tot 300	300 tot 320	580 tot 620
Wijhe	210 tot 220	105 tot 110	315 tot 330	330 tot 360	645 tot 690
Wesepe	20 tot 25	10 tot 12	30 tot 37	30 tot 70	60 tot 107
				woonland-schappen	
Boskamp	10 tot 15	5 tot 12	15 tot 27	-	15 tot 27
Boerhaar	40 tot 45	20 tot 22	60 tot 67	-	60 tot 67
Welsum	20 tot 25	10 tot 12	30 tot 37	-	30 tot 37
Den Nul	10 tot 15	5 tot 7	15 tot 22	-	15 tot 22
Buitengebied				40 tot 80	40 tot 80
Totaal	500 tot 545	245 tot 275	745 tot 820	700 tot 830	1445 tot 1650

*Woningaantallen tot en met 2020, gebaseerd op huidig woningbehoefteonderzoek (WBO)*

Bron: toekomstvisie Olst-Wijhe

### 3.4

#### **Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015**

In 2006 heeft de gemeente haar nieuwe woonvisie vastgesteld naar aanleiding van een woningmarktanalyse. In deze woonvisie wordt geconstateerd dat ook in Olst-Wijhe de spanning op de woningmarkt is opgelopen en daarmee de dynamiek is afgenomen. Starters en huishoudens met een laag inkomen hebben het meeste last van de overspannen woningmarkt.

In de woonvisie heeft de gemeente de volgende ambities neergelegd:

- Kansen voor starters op de woningmarkt verbeteren door het vergroten van de beschikbaarheid van de betaalbare en middeldure huur, maar ook door te zorgen voor voldoende betaalbare en middeldure koopwoningen en door mogelijkheden te bieden voor (geheel of gedeeltelijke) zelfbouw.
- Vergroten van de beschikbare betaalbare huurvoorraad en zo nodig de kwaliteit daarvan verhogen. Om ook in de toekomst te kunnen voldoen aan de vraag van de aandachtsgroep (waaronder ook een deel van de starters) streven de gemeente en de corporatie naar een kernvoorraad van 1.300 tot 1.350 woningen en worden maatregelen genomen om doorstroming uit de kernvoorraad te bevorderen.
- Mensen met een verhuwswens de kans bieden een volgende stap in hun wooncarrière te maken. Hierdoor krijgen zij de kans om een beter passende woning te betrekken en wordt doorstroming op gang gebracht waardoor starters en de aandachtsgroep meer kansen krijgen op de woningmarkt.

- Vergroten van de kansen voor mensen met een zorgvraag, zowel voor senioren als voor mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, die zelfstandig willen blijven wonen in een vertrouwde omgeving. Met het oog op de vergrijzing vraagt dit om een uitbreiding van het aanbod geschikte woningen en het afstemmen daarop van (de organisatie van) welzijn en zorg.
- Beter inspelen op de wensen van senioren die nog niet direct een zorgwoning willen of nodig hebben. Dit vraagt om variatie in het aanbod met aandacht voor toegankelijkheid en aanpasbaarheid.

In de woonvisie wordt uitgaande van deze ambities een beeld gegeven van de daarbij behorende woningmarktontwikkeling in de gemeente. Daarbij ligt er zowel een opgave binnen de bestaande woningvoorraad als in uitbreiding van de woningvoorraad.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat slechts een klein deel van de bestaande woningvoorraad van Olst-Wijhe niet voldoet aan de huidige en/of toekomstige woonwensen. Belangrijke conclusie uit die analyse is dat het aanbod aan woningen in het lagere segment meer dan voldoende is, als er passende woningen worden gebouwd in het midden en dure segment, zodat de gewenste verhuisbeweging op gang komt.

Uit de woonvisie blijkt dat om in de behoefte van de eigen inwoners te kunnen voorzien en de groei van het aantal huishoudens te kunnen accommoderen het nodig is om de voorraad in Olst-Wijhe in de periode van 2005 tot 2015 per saldo uit te breiden met circa 520 woningen.

Daarnaast spreekt de gemeente een groeiambitie uit, waarbij ze ook bouwt voor de regio om de voorzieningen in de kernen in stand te (kunnen) houden. In dat geval zullen er in de periode tot en met 2010 nog 200 tot 250 woningen extra moeten worden gebouwd.

Belangrijke uitgangspunten voor de nieuwbouw van woningen zijn:

- een grote vraag naar meer kwaliteit door een toename van de groep gezinnen met hogere inkomens en de groep senioren die (nog) niet toe is aan een aangepaste woning;
- meer vraag naar gelijkvloerse woningen onder invloed van de optredende vergrijzing;
- een groter aanbod aan betaalbare huurwoningen, waarbij hier ook het accent ligt op woningen die gelijkvloers zijn.

In de woonvisie zijn voor de verschillende kernen binnen de gemeente verschillende accenten gelegd.

De kernen Olst en Wijhe zijn het grootst en hebben een centrumfunctie: in Olst wonen ruim 1.900 huishoudens en in Wijhe ruim 2.200. Samen bieden ze woonruimte aan ruim de helft van de huishoudens in de gemeente. Daarnaast zijn de voorzieningen er geconcentreerd. Een belangrijk deel van de sociale huurvoorraad in de gemeente Olst-Wijhe staat in Olst en Wijhe. Van de woningvoorraad in Olst behoort 35% tot de sociale sector, in Wijhe 30%. De ligging van de kern bepaalt de oriëntatie van de bewoners: de inwoners van Olst zijn met name op Deventer georiënteerd, de inwoners van Wijhe op Zwolle.

Met het oog op het karakter en de behoefte van elke kern zal het nieuwbouwprogramma naar type woning per kern verschillen. De gemeente kiest daarbij voor maatwerk. Wel kan worden gesteld dat in Olst Zonnekamp de grootste nieuwbouwlocatie is.

De wijk Zonnekamp-Oost zal voor een belangrijk deel in de gewenste woningbehoefte moeten voorzien. Binnen de wijk ligt het accent op woningen in het middelhoge en hoge prijssegment. Dit past binnen de uitgangspunten van de woonvisie, waarin wordt aangegeven dat juist de woningen in die prijsklasse de doorstroom op de woningmarkt kunnen bevorderen.

<b>Kwantitatieve woningbehoefte naar kern</b>		
	<b>2005-2010</b>	<b>2005-2015</b>
Olst	100-110	190-200
Wijhe	120-130	210-220
Boskamp	5-10	10-15
Wesepe	15-20	20-25
Boerhaar	20-25	40-45
Welsum	10-15	20-25
Den Nul	5-10	10-15

Bron behoefte 2006-2010: schatting RIGO op basis van WBO 2005 Olst-Wijhe, gegevens gemeente en CBS. De categorie 'overig' (huishoudens die niet in een specifieke kern zoeken, maar wel in de gemeente Olst-Wijhe willen blijven) is toebedeeld aan de kernen Olst en Wijhe.

Bron: Woonvisie 2006 -2015 gemeente Olst-Wijhe

### **3.5**

## **Duurzaamheidsvisie gemeente Olst-Wijhe**

In januari 2010 is de duurzaamheidsvisie van de gemeente Olst-Wijhe vastgesteld. Algemeen wordt onder duurzaamheid verstaan: een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generaties, zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen ook in hun behoefte te kunnen voorzien. Doelen en handelingen zijn duurzaam als deze:

- ecologisch houdbaar zijn en de natuurlijke bronnen niet uitputten (planet);
- economisch een langetermijnperspectief bieden (profit);
- rechtvaardige sociale verhoudingen opleveren (people).

De gemeente Olst-Wijhe heeft hoge ambities op het vlak van duurzaamheid. De gemeente wil aansluiten bij de doelstellingen van het Klimaatakkoord. Kern van het akkoord is dat gemeenten en het Rijk zich gaan inspannen voor een schoner, duurzamer en energiezuiniger Nederland. In het Klimaatakkoord staan afspraken over maatregelen op het vlak van onder andere een energiezuinige gebouwde omgeving en een klimaatbestendige leefomgeving.

In de duurzaamheidsvisie staan voor de verschillende beleidsvelden de ambities met betrekking tot duurzaamheid beschreven, waaronder woningbouw. De woningsector draagt binnen de gemeente bij aan 23% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. In de bestaande bouw kan nog veel energie worden bespaard, vooral bij woningen van voor 1970. In de gemeente Olst-Wijhe wordt er naar gestreefd om binnen die bestaande bouw een forse energiebesparing te realiseren. Bij nieuwbouw streeft de gemeente naar duurzame, energiezuinige woonwijken. In de ontwerpfase liggen daarbij kansen om verschillende duurzaamheidsmaatregelen door te voeren. Daarbij richt de gemeente zich op toekomstbestendige woningen, onafhankelijk van fossiele energie, klimaatbestendig et cetera.

### 3.6

#### **Landschapontwikkelingsplan Salland**

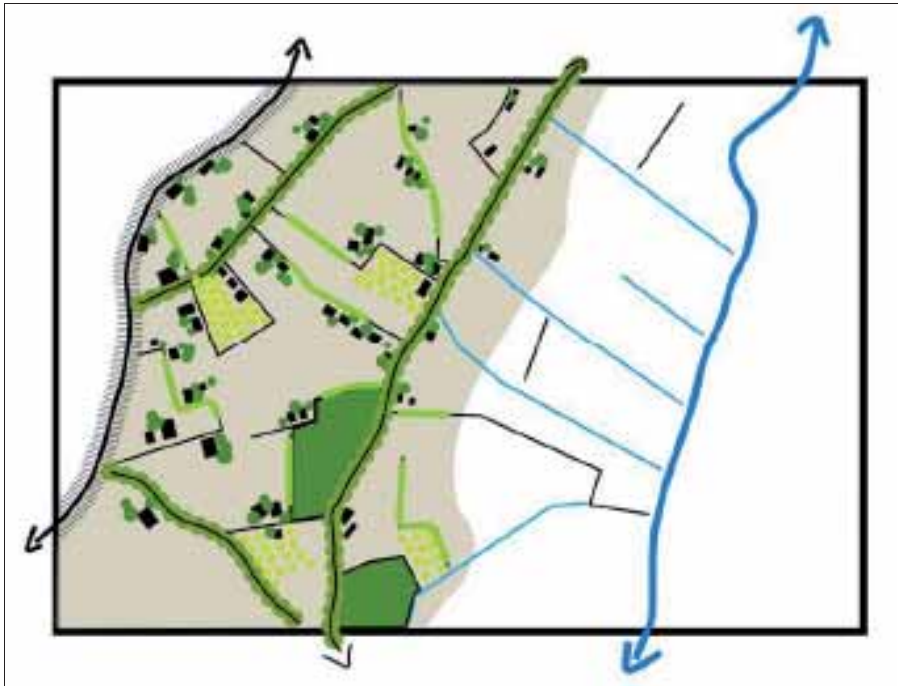
De gemeente Olst-Wijhe heeft samen met de gemeenten Deventer en Raalte een landschapontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Dit LOP biedt een kader voor de drie gezamenlijke gemeenten op basis waarvan de ruimtelijke kwaliteit kan worden behouden en versterkt.

De ontwikkelingen in Zonnekamp-Oost vinden plaats in de dorpsrand van Olst. De karakteristieken van het buitengebied kunnen handvatten bieden voor de invulling van het woongebied. In het LOP wordt de karakteristiek van de oeverwallen geduid als een van oudsher kleinschalig landschap met bebouwingskernen, enken, boomgaarden, ingeplante erven en kavelgrensbeplantingen. Veel boomgaarden zijn in de loop van de jaren verdwenen.

Het landschapsbeeld is gericht op het versterken van de ruimtelijke structuur en de eigen identiteit van de oeverwallen. Dit gewenste beeld is een ruimtelijk verdicht mozaïek met een kleinschalige opbouw. Hierdoor wordt het verdichte karakter van de oeverwallen versterkt, in tegenstelling tot de open komgronden en uiterwaarden. Karakteristieke elementen van de oeverwallen zijn:

- hoogstamboomgaarden;
- kavelgrensbeplantingen in de vorm van houtwallen, hagen en singels;
- 'mozaïek' patroon verkaveling door diversificatie van grondgebruik;
- open enken (Herxerenk, Marler enk);
- erfbeplantingen (hagen, fruitbomen, windsingels, solitair);
- waterfronten Olst, Wijhe;
- (enkele) wegen met laanbeplanting;
- ijsselhoeven;
- doorzichten van oost- naar westzijde.

In het navolgende kaartje is het gewenste landschappelijke beeld van de oeverwallen aangegeven. De opzet van de wijk Zonnekamp-Oost sluit aan op het gewenste beeld van een kleinschalig mozaïek. Stevige groenstructuren vormen het raamwerk van het mozaïek, waarbinnen de woonvelden hun vorm krijgen.



Gewenst landschappelijk beeld oeverwallen Bron: landschapontwikkelingsplan Salland

### 3.7

#### **Verkeersvisie gemeente Olst-Wijhe**

Op 15 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Olst-Wijhe een verkeersvisie voor de gemeente vastgesteld als onderdeel van de Toekomstvisie. De verkeersvisie kent een visieontwikkeling op hoofdlijnen in de vorm van een VPL-studie. In een VPL-studie worden reeds bij de hoofdkeuzen voor de structuur de effecten op mobiliteit en energieverbruik in beeld gebracht, zodat deze effecten kunnen meewegen in de besluitvorming.

In de Verkeersvisie van Olst-Wijhe wordt ingezoomd op de kernen Olst en Wijhe. In de huidige situatie heeft Olst slechts één oversteek over het spoor en geen randweg, wat als een probleem wordt ervaren. Na een variantenstudie blijkt dat een zuidelijke randweg niet het beoogde effect heeft op het verkeersluw maken van de kern. Er is daarom gekozen voor een toekomstige randweg aan de noordkant van het dorp die via een ongelijkvloerse kruising de spoorlijn passeert en de verbinding vormt tussen de Rijksstraatweg en oostelijke kant van Olst.

De wijk Zonnekamp wordt ontsloten door middel van de Kneu die via de zuidelijk dijkop- en afrit aansluit op de Rijksstraatweg (N337). Via de Kneu heeft het verkeer een uitstekende verbinding met het provinciaal wegennet. Via de Jan Schamhartstraat is een goede verbinding met de kern mogelijk. Deze weg zal worden gereconstrueerd en verkeersluwer worden gemaakt. Dit betekent dat de weg zodanig wordt herontworpen dat verkeersdeelnemers als vanzelf zich gaan houden aan het 30 km-regime dat daar geldt. Zodra de ontwikkeling



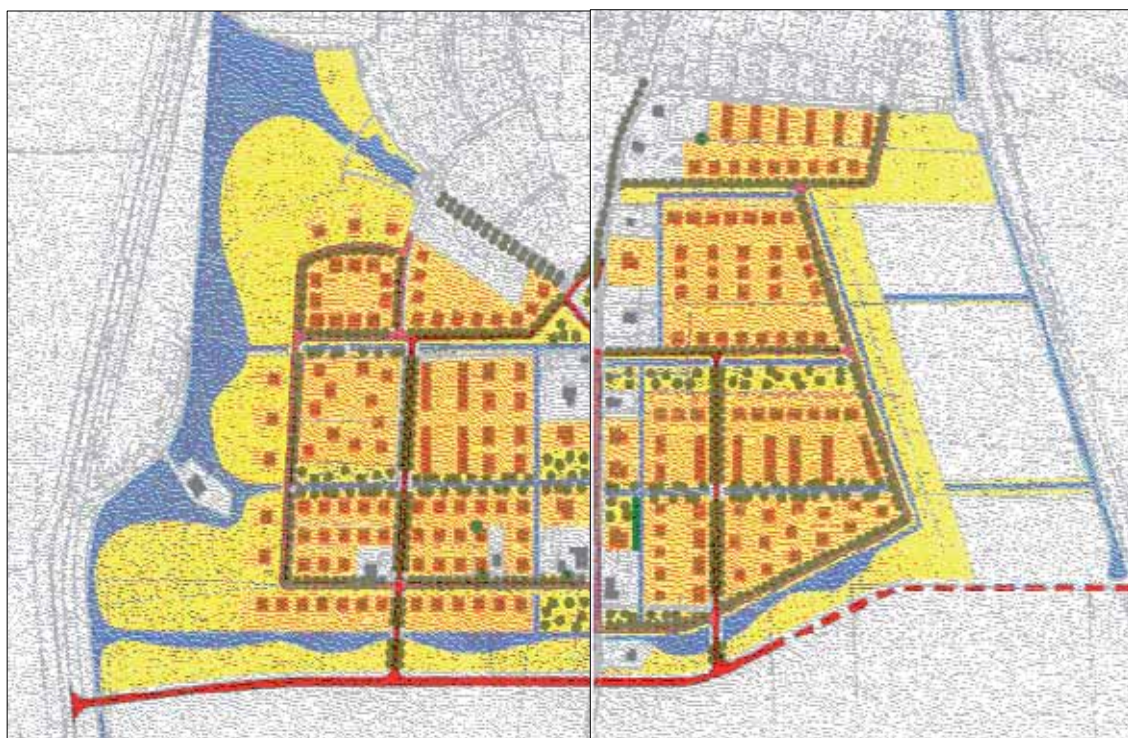
van Zonnekamp-Oost halverwege is, zal de Kneu worden doorgetrokken in oostelijke richting en aansluiten op de nieuwe bebouwing. Het bouwverkeer zal dan gebruik kunnen gaan maken van deze nieuwe route.

### 3.8

#### **Masterplan Zonnekamp**

In 2000 is voor de zuidelijke uitbreiding van Olst het Masterplan Zonnekamp opgesteld. Kenmerkend voor de opzet van dit masterplan is een structuur van woonvelden binnen een raamwerk van rode en groene lijnen. Hierdoor kan ook in het plangebied het contact met de groene omgeving worden beleefd. Binnen het plan worden waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken opgenomen. Het karakteristieke bebouwingslint van de Jan Schamhartstraat wordt opgenomen in het plan, waarbij het authentieke karakter zoveel mogelijk wordt gewaarborgd.

In de reeds ontwikkelde wijk Zonnekamp-West is rondom een groenstructuur aangelegd die ook een functie heeft als waterbergingsgebied. In de wijk zijn twee oost-west georiënteerde groenstructuren aangelegd, die ook een functie hebben als langzaamverkeersverbinding.



Hoofdpzet Masterplan Zonnekamp

# Planbeschrijving

# 4

## 4.1

### Hoofdopzet plan

Het gebied Zonnekamp-Oost is gelegen ten zuiden van de Olsterkampweg en tussen de Jan Schamhartstraat en de spoorlijn in. Gaande de voorbereidingen om voor dit gebied tot een invulling te komen, hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan die bijgedragen hebben aan de vormgeving en de opzet van de wijk. Belangrijkste daarvan zijn natuurlijk de ontwikkelingen op de woningmarkt, de situering van het plan nabij de spoorlijn Deventer-Zwolle en het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Het bestemmingsplan zal ook de doortrekking van de Kneu omvatten. Hiermee wordt de mogelijkheid gecreëerd om de doortrekking binnen de plantermijn van tien jaar te realiseren.

LIGGING

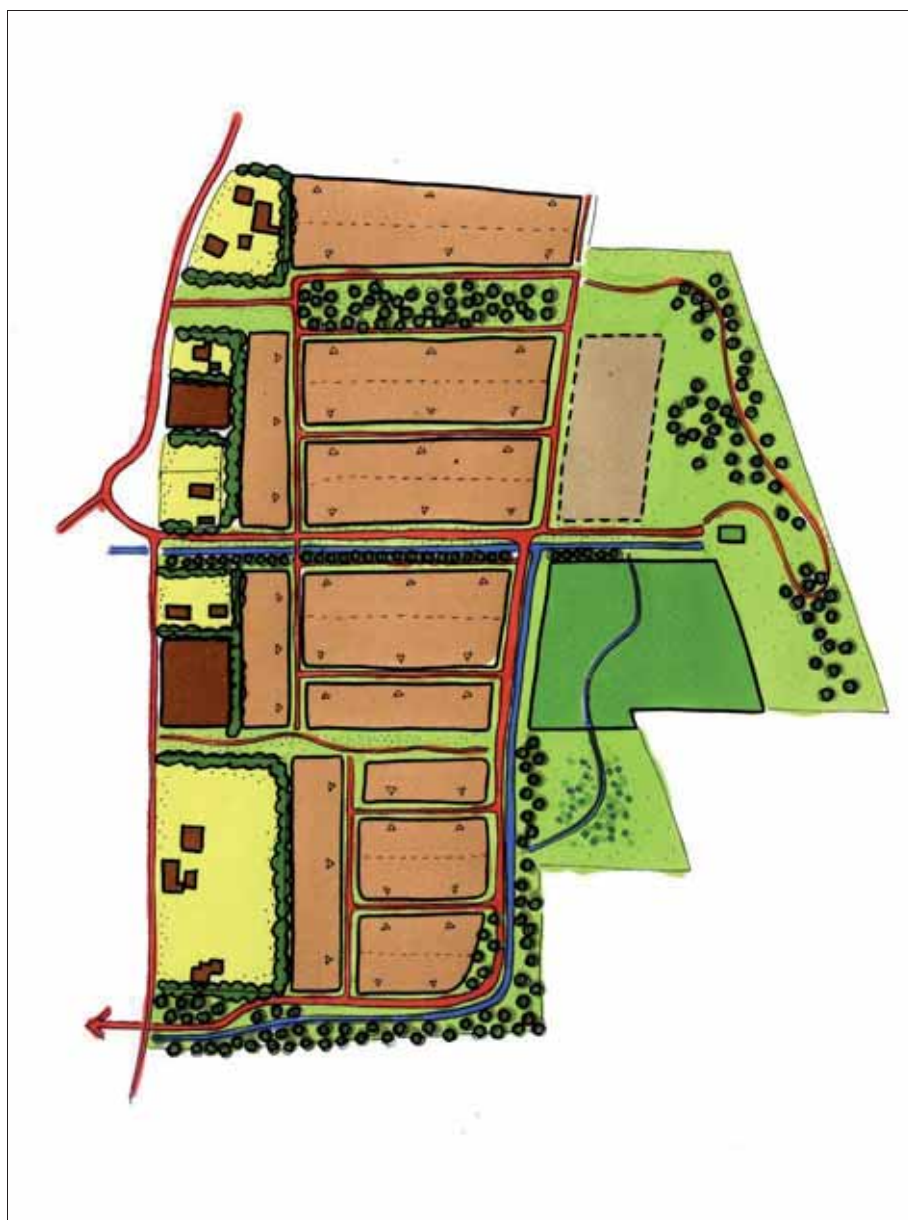
#### 4.1.1

### Ruimtelijke structuur

In het provinciale beleid wordt in de catalogus gebiedskenmerken ingezet op nieuwe ontwikkelingen die passen binnen de gebiedseigen karakteristieken. Voor de oeverwallen rond de IJssel wordt daarbij gesproken over een kleinschalig mozaïek van boomgaarden, erven, akkers en singels. Het streven van de provincie is erop gericht dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, bebouwing en boomgaarden. Bovendien geeft de provincie aan dat nieuwe woonwijken zich moeten voegen in het landschap, waarbij een natuurlijke overgang tussen woonwijk en omgeving ontstaat.

GEBIEDSKENMERKEN

In het plan op hoofdlijnen voor Zonnekamp-Oost wordt deze geleidelijke overgang vormgegeven door de woonvelden verspringend te laten eindigen, waardoor lange harde overgangen worden voorkomen. Bovendien is de afwerking van de rand verschillend, soms woningen met achterzijden naar het landschap, soms vormt de straat de rand van de wijk en op enkele plekken vindt een verweving plaats van bebouwing en landschap. Door deze wisselwerking ontstaat een gevarieerd aanzicht van de wijk, met name vanaf de oostzijde.



Hoofdopzet Zonnekamp-Oost

INTERNE OPZET

Bij de interne opzet van de woonwijk wordt het masterplan als vertrekpunt genomen. De woonvelden worden ingekaderd door sterke groenstructuren. De oost-west gerichte groenstructuren verbinden de westelijke en oostelijke helft van de wijk Zonnekamp. De belangrijkste entrees van Zonnekamp-Oost halverwege het plangebied en vanaf de Kneu worden als lanen vormgegeven, referend aan het landgoedkarakter dat in de directe omgeving ook veelvuldig voorkomt (Hoenlo, De Haere, Nieuw Rande).

In Zonnekamp-Oost worden in de groenstructuren fruitbomen opgenomen. Deze bomen zijn typerend voor de streek en bovendien hebben de bewoners zo de mogelijkheid om uit eigen buurt te eten; een duurzaamheidsaspect dat steeds meer aan belangstelling wint.



De wijk zal zorgvuldig worden afgestemd op de (kavels van) bestaande woningen, waardoor na oplevering van de nieuwe woningen voor de bewoners van de bestaande woningen een acceptabele woonkwaliteit overblijft. Er zullen geen woningen worden gesloopt. De bestaande (voormalige) boerderij aan de zuidkant aan de Jan Schamhartstraat zal met een ruime kavel worden ingepast, waardoor dat de bestaande kwaliteit van deze 'Ijsselhoeve' wordt gespaard.

INPASSING BESTAANDE  
SITUATIE

Een belangrijk onderdeel in de gehele wijk Zonnekamp is het duurzaam waterbeheer. Dit betekent onder andere het afkoppelen van hemelwaterafvoer en het vasthouden van gebiedseigen water in de wijk. Binnen de groenstructuur wordt ruimte gemaakt voor oppervlakteberging van water, onder andere in de vorm van sloten, greppels en wadi's. Daar waar mogelijk worden flauwe en gevarieerde taluds gebruikt om plas-drassituaties te creëren waar natuurlijke vegetatie zich kan ontwikkelen.

DUURZAAM WATERBEHEER

#### 4.1.2

### **Woningmarkt**

Door recente ontwikkelingen in de woningmarkt is de markt veranderd van een aanbodgerichte naar een vraaggestuurde markt. Dit betekent dat meer dan voorheen flexibel zal moeten worden omgegaan met de planregels en mogelijk zal al in een vroeg stadium worden gestreefd naar het aantrekken van klanten (woningzoekenden). Daarbij wordt de mogelijkheid geboden voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

Gelet op het voorgaande is gekozen voor woonvelden met een nog nader in te vullen verkaveling. Binnen de woonvelden wordt een minimum en een maximum aantal woningen vastgelegd, zodat een uitwisseling kan plaatsvinden tussen woningtypes, afhankelijk van hoe de markt zich gaat ontwikkelen. Deze aantallen zijn afgestemd op een gemiddelde kavelmaat. Voor vrijstaande woningen lijkt daarbij een onder- en bovengrens van 400 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup> in de rede te liggen, voor twee-onder-een-kapwoningen geldt de helft en voor rijenwoningen wordt gedacht aan een range van 120 m<sup>2</sup> tot 200 m<sup>2</sup>.

FLEXIBILITEIT WOONVELDEN

Voor het huurwoningensegment wordt samengewerkt met SallandWonen. Het bestemmingsplan wordt zo opgezet dat huurwoningen gemakkelijk kunnen worden ingepast.

Een bestemmingsplan kent een (wettelijke) planduur van tien jaar. De verwachting is dat binnen deze planduur niet de volledige wijk zal worden ontwikkeld.

De eerste vijf jaren vallen binnen de termijn van de met de provincie gemaakte prestatieafspraken. De gemeente kan in deze periode 60 woningen ontwikkelen. In overleg met de provincie is vastgesteld dat de aardehuizen (zie paragraaf 4.1.3) buiten het reguliere kader vallen vanwege het bijzondere karakter. Op basis van het woningbehoefteonderzoek en de bestaande verwachtingen wordt voor de tweede periode van vijf jaar eveneens op 60 wonin-

AANTAL WONINGEN

gen gerekend. In het bestemmingsplan is middels een fasering deze tweedeling aangegeven.

De omvang van het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost is daarmee beperkt tot de noordelijke helft van de gehele wijk. Binnen dit noordelijke deel kunnen (ongeveer) 120 woningen worden ontwikkeld. Deze aantallen zijn indicatief, omdat per woonveld zoals aangegeven een bandbreedte zal worden opgenomen.

## 4.2

### **Verkeersstructuur**

#### HIÉRARCHIE

In Zonnekamp-Oost wordt een hiërarchische verkeersstructuur ontwikkeld, waarbij in de profilering onderscheid wordt gemaakt in woonstraten en woonpaden. Alle wegen zullen worden ingericht conform de beginselen van Duurzaam Veilig als erftoegangsweg met een 30 km/uur-regime.

De woonstraten zijn de belangrijke doorgaande wegen in de wijk, die de verschillende woonvelden met elkaar verbinden. Deze straten hebben een ruim profiel (15 m). De woonpaden zijn de verbindingen binnen de woonvelden. Het profiel is hier smaller met een gemiddelde breedte van 8 m.

#### PARKEERNORM

Binnen de wijk wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor het parkeren wordt de norm gebruikt van 1,8 parkeerplaats in de openbare ruimte per rijtjeswoning en 0,5 voor twee-onder-een-kapwoningen en 0,3 voor vrijstaande woningen. Beide laatste typen hebben respectievelijk één en twee parkeerplaatsen op eigen terrein, wat wordt vastgelegd bij de kaveluitgifte.

## 4.3

### **Duurzaamheid**

De gemeente streeft naar een duurzame, energiezuinige wijk waar het prettig wonen is. Om de mogelijkheden met betrekking tot Zonnekamp-Oost te verkennen, is het van belang dit nader te onderzoeken. Op basis van dat onderzoek wordt het ambitieniveau bepaald. Om de doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid en energie te realiseren, is het bovendien van belang om met betrokken partijen (projectontwikkelaars, corporaties, omwonenden en toekomstige bewoners) in een zo vroeg mogelijk stadium te overleggen over de ambities.

#### 4.3.1

##### **Aardehuizen**

De gemeente Olst-Wijhe wil een woonveld beschikbaar stellen voor de realisatie van aardehuizen. Dit zijn CO<sub>2</sub>-neutrale woningen die grotendeels worden gemaakt van secundaire bouwmaterialen als autobanden en flessen, zelf de benodigde energie en water produceren, geen fossiele brandstoffen verbruiken

en zoveel mogelijk onafhankelijk van nutsvoorzieningen en riolering functioneren. De ontwikkeling van het plan gebeurt in collectief particulier opdrachtgeverschap, via de Vereniging Aardehuis Oost-Nederland.

Het aardehuis is een concept dat uit Amerika is overgewaaid naar Nederland. Het theehuis in park De Nooterhof in Zwolle is het eerste aardehuis (earthship) dat in Nederland is gebouwd.

Uit een haalbaarheidsonderzoek blijkt dat er in Nederland voldoende animo is om een dergelijke woonvraag te realiseren. De provincie Overijssel vindt het project zodanig bijzonder dat de woningen buiten de bestaande prestatieafspraken vallen. De aardehuizen zullen als woonbuurt binnen de hoofdopzet van het plan Zonnekamp-Oost worden ingepast.

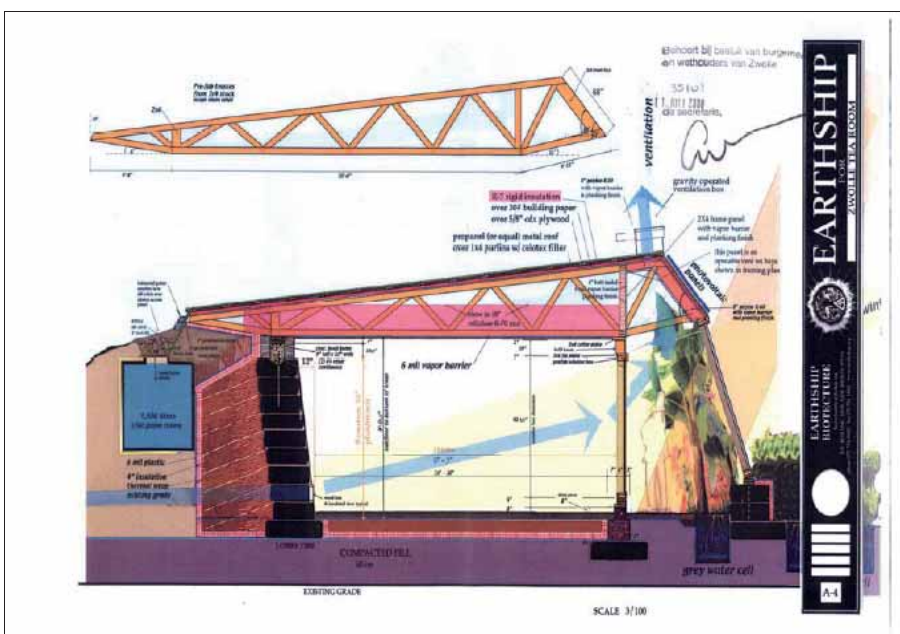


Foto en dwarsdoorsnede van het aardehuis in Zwolle

#### 4.3.2

##### **Watersysteem**

Ook Zonnekamp-Oost zal, gelijklopend aan Zonnekamp-West een duurzaam, gescheiden watersysteem krijgen, wat betekent dat het hemelwater niet op het rioolstelsel zal worden aangesloten. Het regenwater dat op de daken en in de tuinen valt, zal via goten worden afgevoerd naar de straten of rechtstreeks naar de groenstroken die als wadi worden ingericht. Deze toestroming wordt ook bewerkstelligd door de straten en de daarin aangebrachte molgoten op voldoende afschot te leggen.

Als er sprake is van extreme omstandigheden zal zelfs een wadi onvoldoende opvang bieden. Daarom is voorzien in een overloopsysteem. Via zogenoemde 'slokops' (zien eruit als regenwaterputten) wordt het overtollige water afgevoerd naar het oppervlaktewater, dat kan bestaan uit sloten of bergingvijvers. Conform het masterplan wordt een waterverbinding aangelegd tussen het oostelijk en het westelijk deel van Zonnekamp, waarmee een circulatie van het water wordt bewerkstelligd. Daarmee kan de waterkwaliteit beter op peil worden gehouden.

Over het te ontwikkelen watersysteem is nauw overleg gevoerd met het Waterschap Groot-Salland. Lastige bijkomstigheid is dat het watersysteem afdoende moet zijn in elke (bouw)fase van de wijk, gezien de onzekere eindopzet van Zonnekamp-Oost. De hoofdwatgang zal daarom direct bij de eerste fase van het plan worden aangelegd. Het Waterschap Groot-Salland heeft diverse richtlijnen voor het ontwerpen, inrichten, beheren en onderhouden van watergangen. Op hoofdlijnen kunnen de volgende aspecten worden genoemd:

- het waterontwerp moet robuust en duurzaam zijn, waarbij het onderhoud ook op de lange termijn op een efficiënte manier kan worden uitgevoerd;
- onderhoud van het watersysteem sluit (indien kostenefficiënt) aan bij het multifunctioneel gebruik van oevers, onderhoudspaden en keringen;
- in stedelijk gebied wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de beleevingswaarde en recreatief medegebruik.

Het grijze rioolwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel naar de zuiveringsinstallatie ten noorden van het dorp Olst.

#### 4.3.3

##### **Duurzaam wonen**

Het meest uitgesproken voorbeeld van duurzaam wonen, vormen de aardehuizen die in Zonnekamp-Oost worden gerealiseerd. Deze woningen zijn zoveel mogelijk zelfvoorzienend en energieneutraal. Daarbij wordt gebruikgemaakt van zonnewarmte en het gebruik en filteren van hemelwater.

Het overige deel van het plangebied wordt zodanig vormgegeven dat een goede oriëntatie op de zonzijde mogelijk is. De meeste woningen zullen een zuid-oriëntatie krijgen. Of het mogelijk en wenselijk is om zelfs zeer energiearme of zogenaamde passiehuizen te ontwikkelen zal nader onderzoek moeten uitwijzen.

#### 4.4

### **Beeldkwaliteitsplan Zonnekamp-Oost**

Gelijktijdig met dit bestemmingsplan wordt voor de wijk Zonnekamp-Oost een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft de richtlijnen voor de bebouwing en geeft beeldkwaliteitseisen voor de straatprofielen in de wijk.

Voor de woonwijk ontbreekt een verkavelingsplan. Daar is bewust voor gekozen, zodat de gemeente veel flexibiliteit heeft bij het ontwikkelen van de wijk. Onder andere een variabele woningvraag en collectief particulier opdrachtgeverschap maken het moeilijk een vooraf bedacht en geregisseerd plan neer te leggen. In het beeldkwaliteitsplan wordt daar op ingespeeld door de kwaliteitseisen niet per woonveld vast te leggen.

Op basis van de hoofdopzet van de wijk is ervoor gekozen om sferen te ontwikkelen. Deze sferen zijn voor een belangrijk deel gekoppeld aan de gewenste groenstructuur en straatprofielen. In het beeldkwaliteitsplan worden daarom de volgende sferen onderscheiden:

- wonen aan het lint (Jan Schamhartstraat);
- wonen rond centraal groengebied;
- wonen aan groene hoofdstructuur;
- wonen in woonstraten;
- wonen aan de noordrand;
- wonen in aardehuizen.

Daarnaast wordt voor het uitloopgebied langs de spoorlijn een sferbeeld neergezet.



# Onderzoeken

# 5

In het bestemmingsplan dient, zoals gebruikelijk, aandacht te worden besteed aan diverse uitvoerbaarheidsonderzoeken. Dit geldt ook (voor zover van toepassing) voor wijzigingsbevoegdheden en/of uit te werken bestemmingen. Deze onderzoeken geven aan of het bestemmingsplan naar alle redelijkheid uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk zullen deze uitvoerbaarheidsonderzoeken aan bod komen.

## 5.1

### **Bedrijven en milieuzonering**

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen. Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven.

INLEIDING

Uit onderzoek is gebleken dat nabij het plangebied op bedrijventerrein 'De Industrieweg' twee bedrijven zijn gesitueerd in de vleesverwerkende industrie en met koel- en vriesfaciliteiten. Met behulp van de brochure is bekeken of deze bedrijven door hun milieufstanden een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingen in het plangebied.

ONDERZOEK

Afhankelijk van de grootte van de vleesverwerkende fabriek, moet een grootste afstand van 100 m worden aangehouden. Beide bedrijven beschikken over ammoniakkoelinstallaties met een capaciteit die groter is dan 400 kg. Hiervoor geldt een grootste afstand van 50 m. De afstand van de geplande woningen in het plangebied tot de industrie bedraagt ruim 160 m. De twee bedrijven vormen op basis van hun milieuzonering geen belemmering voor de geprojecteerde ontwikkelingen.

CONCLUSIES

## 5.2

### **Externe veiligheid**

#### 5.2.1

#### **Inrichtingen**

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft grens- en richtwaarden voor nieuwe en bestaande

INLEIDING

situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in de kans per jaar 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.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld (kleine) kantoren en hotels.

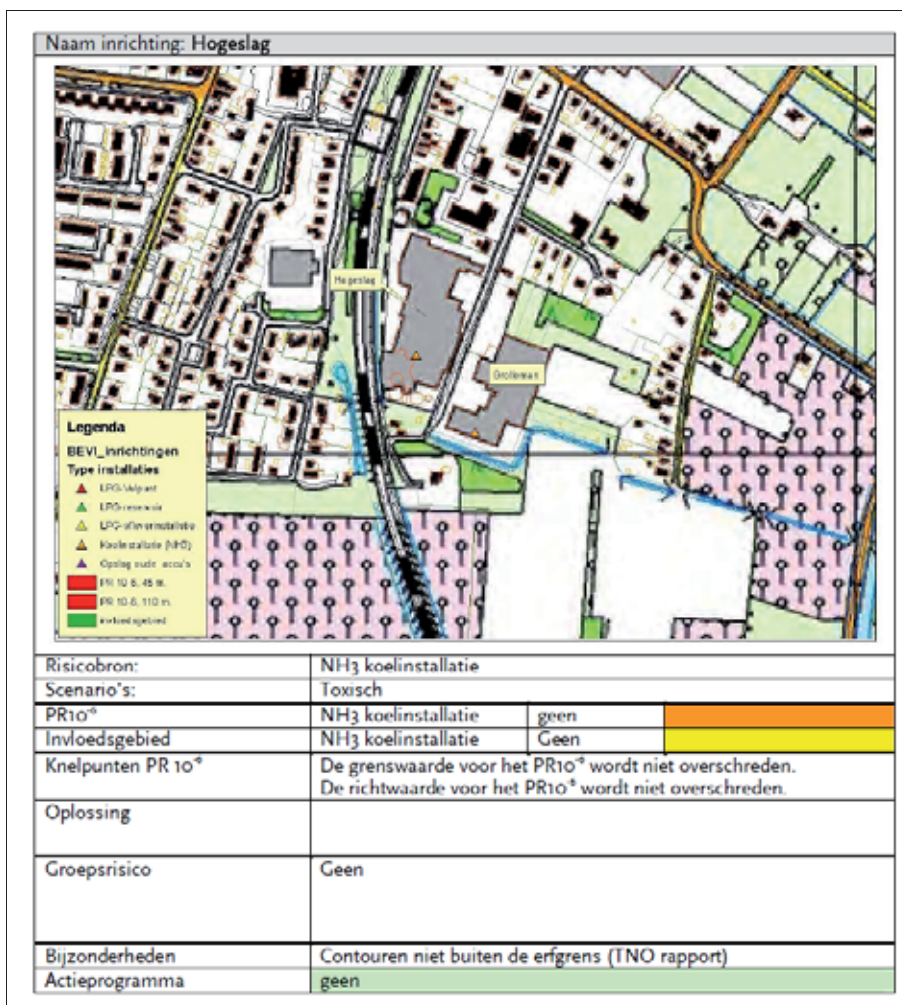
Daarnaast komt in het Bevi het groepsrisico aan de orde. Dit is de kans per jaar dat een groep personen van bepaalde omgeving slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De indicatie van het groepsrisico is de oriënterende waarde. Wanneer een verhoging van deze waarde plaatsvindt of een overschrijding, dient een verantwoording te worden afgelegd in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

CONCLUSIE In samenwerking met de provincie is door de gemeente een externe veiligheidsvisie opgesteld waarin de huidige situatie in kaart is gebracht. Daarnaast is de actuele situatie weergegeven op de risicokaart van de provincie Overijssel.

Op het nabijgelegen bedrijventerrein 'De Industrieweg' zijn twee bedrijven met een risicocontour aangegeven, Grolleman en Hogeslag. Beide bezitten ammoniakkoelinstallaties. De plaatsgebonden risicocontour (PR  $10^{-6}$ ) voor de installaties varieert van 0 m tot 34 m, 65 m en 75m. In alle gevallen blijven de contouren beperkt tot het industrieterrein. Ook leveren de installaties vanuit het oogpunt van groepsrisico geen problemen.

Voor de woonwijk Zonnekamp-Oost vormen de inrichtingen daarom geen bezwaar.





Overzicht situatie Holeslag en Grolleman (bron: externe veiligheidsvisie gemeente Olst-Wijhe)

### 5.2.2

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen

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.

INLEIDING

De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Jan Schamhartstraat. Ongeveer 480 m westelijker loopt de provinciale 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

ONDERZOEK WEGEN

maximaal 2.500 gevaarlijke transporten per jaar plaatsvinden. Op basis daarvan is het plaatsgebonden risico (PR10<sup>-8</sup>) gesteld op 200 m. Ook blijkt uit berekeningen dat er geen sprake is van groepsrisico. Hieruit kan worden geconcludeerd dat deze transportroute geen belemmeringen oplevert voor de nieuwe ontwikkelingen (met het oog op externe veiligheid).

#### ONDERZOEK SPOOR

Aan de oostzijde van het plan ligt de spoorlijn Zwolle-Deventer. Het baanvak Zwolle - Deventer wordt niet in de risicoatlas spoor genoemd. Uit de realisatiecijfers 2009 van Prorail, de marktverwachting voor 2020 van Prorail en het ontwerp basisnet spoor van mei 2010 blijkt dat alleen vervoer van categorie C3 plaatsvindt of zal plaatsvinden op het traject Zwolle - Deventer, met een aantal transporten van 500 per jaar.

In een quickscan is vervolgens aan de hand van berekeningen naar voren gekomen dat er geen plaatsgebonden risicocontour aanwezig is en ook geen noemenswaardig groepsrisico. Dat betekent dat er zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen groepsrisico op de grafieken zichtbaar is.

In de bijlagen is de notitie van de quickscan opgenomen.

NB: De in eerste instantie ingediende zienswijze van ProRail op het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de notitie is in een later stadium alsnog ingetrokken na aanlevering van de gevraagde aanvullende gegevens.

#### ONDERZOEK VAARWEG

De dichtstbijzijnde afstand tot de IJssel is ongeveer 900 m. Deze vaarweg is onderzocht in de risicoatlas Vaarwegen. Het aantal gevaarlijke transporten is beperkt. Aan de vaarweg is geen plaatsgebonden risicocontour gekoppeld. Ook is er geen sprake van groepsrisico. Geconcludeerd mag worden dat deze vaarweg geen belemmeringen voor het plangebied oplevert.

### 5.2.3

#### **Buisleidingen**

#### INLEIDING

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze regels zijn vastgelegd in de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984). De Circulaire onderscheidt toetsings- en veiligheidsafstanden. Bestemmingen die zijn gericht op het verblijf van personen zijn niet binnen de toetsingsafstand toegestaan. De toetsingsafstand is afhankelijk van de diameter en de bedrijfsdruk van de betreffende gasleidingen. Naast de toetsingsafstand is in de Circulaire een belemmerende strook (veiligheidsafstand) in het zakelijk recht vastgelegd, waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. De breedte van deze strook is eveneens afhankelijk van de diameter en de bedrijfsdruk van de leiding.

#### ONDERZOEK

Uit onderzoek is gebleken dat de dichtstbijzijnde hogedrukaardgastransportleiding op ruim 1,5 km ligt. De ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied worden hierdoor niet belemmerd.

#### 5.2.4

### **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.

Zonekamp-Oost 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 0,2-0,5 m overstromingsdiepte (water boven maaiveld).

Voor het plan Zonekamp-Oost is het van belang dat wordt nagedacht over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Daarbij gaat het voor een deel om bewustwording. Voor Zonekamp-Oost worden geen andere maatregelen voorgesteld, dan tot dusver gebruikelijk, mede in verband met de aansluiting van de wijk op de omgeving. De bereikbaarheid van het plangebied wordt gewaarborgd, door het woongebied in ieder geval aan twee zijden te ontsluiten.

#### 5.3

### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

TOETSING Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van ongeveer 120 woningen en mogelijk een school. De extra vervoersbewegingen die deze twee functies genereren, worden afgewenteld op uiteindelijk twee ontsluitingswegen, die op de Jan Schamhartstraat uitkomen. Als de hele wijk zal worden gerealiseerd, zal sprake zijn van drie ontsluitingswegen en 200-300 woningen.

In de 'Regeling Projectsaldering luchtkwaliteit 2007' (VROM) wordt benoemd dat voor woningen een 3%-verslechtingsgrens geldt van 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen. Gezien dit hoge aantal woningen blijven de voorgenomen ontwikkelingen In Zonnekamp-Oost ruimschoots onder de 3%-norm.

Het plan kan op grond van vorenstaande informatie worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

#### 5.4

### **Geluidhinder**

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als een zogenaamd geluidsgevoelig object. In het kader van dit bestemmingsplan dient daarom te worden onderzocht of het plan kan voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder. Volgens de Wet geluidhinder gelden de volgende geluidsnormen voor het plan:


- de voorkeursgrenswaarde: 55 dB op de gevel;
- de maximale ontheffingswaarde: 68 dB;
- de maximale binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten in de woning: 33 dB.

SPOORWEGLAWAAI Het plangebied ligt in de nabijheid van de spoorlijn Zwolle-Deventer. Door het Expertisecentrum van de gemeente Zwolle is onderzoek gedaan naar het railverkeerslawaa. Daarbij is geprobeerd de te verwachten geluidsproductieplafonds voor het spoorwegennet zo goed mogelijk te benaderen.

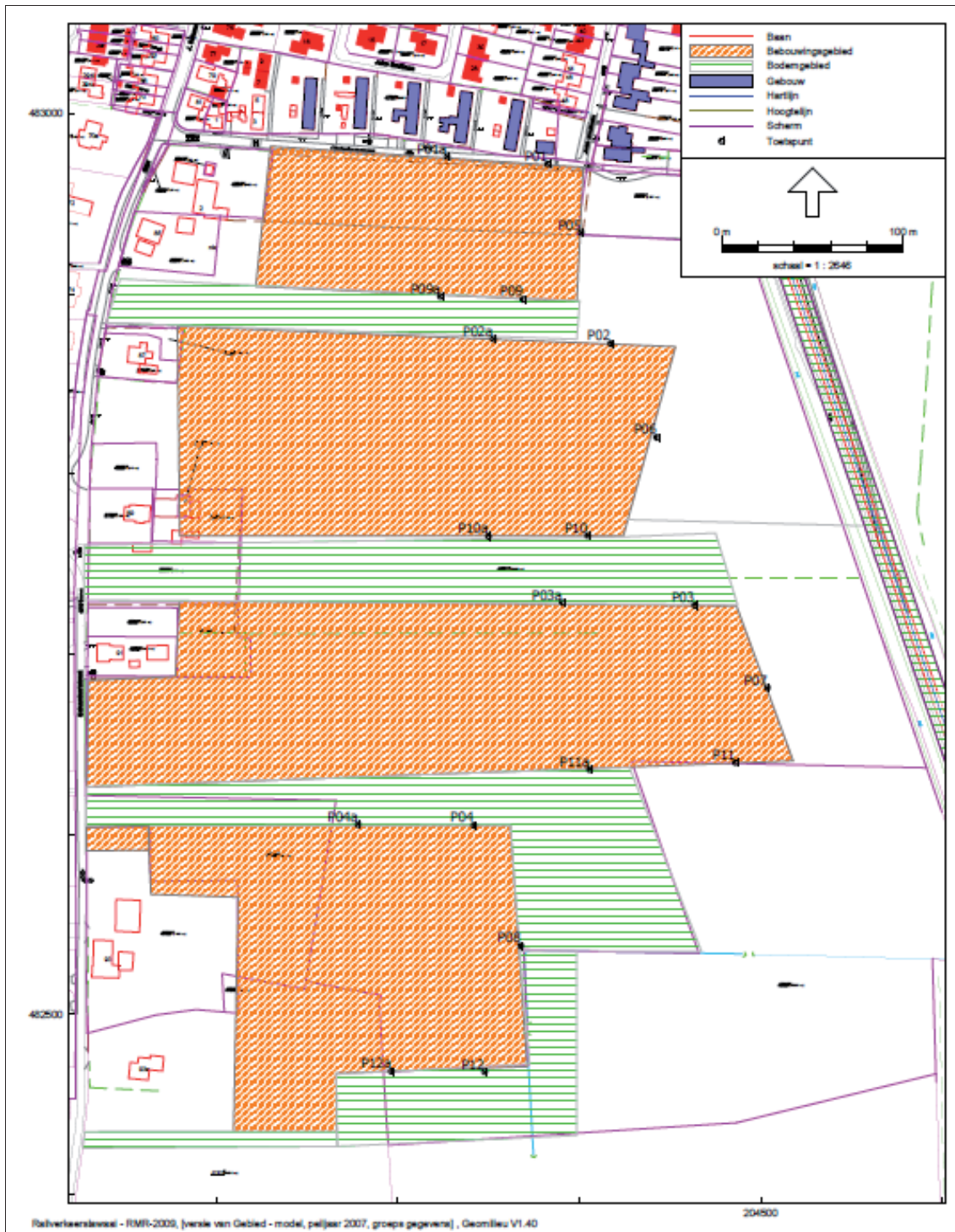
De zonebreedte van het spoortraject Zwolle-Deventer bedraagt 200 m. Een deel van de geplande woonwijk valt binnen deze zone. Met het gebruik van de Standaard Rekenmethode II voor railverkeer is vervolgens voor 12 punten bin-

nen deze 200 m de te verwachten geluidsbelasting berekend. Uit de berekeningen blijkt dat voor een aantal locaties in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor nieuwbouwwoningen wordt overschreden met 2 dB.

punt	Omschrijving	Lden+1,5 dB + 0,7 dB	
		H=1,5	H=4,5
P01	Noordrand bouwgrens bouwvlak noordzijde	50	52
P02	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	55	56
P03	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	54	56
P04	Noordrand bouwgrens bouwvlak zuidzijde	48	49
P05	Oostrand bouwgrens bouwvlak noordzijde	55	57
P06	Oostrand bouwgrens bouwvlak middengebied	55	57
P07	Oostrand bouwgrens bouwvlak middengebied	56	57
P08	Oostrand bouwgrens bouwvlak zuidzijde	48	49
P09	Noordrand bouwgrens bouwvlak noordzijde	53	54
P10	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	52	53
P11	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	53	55
P12	Noordrand bouwgrens bouwvlak zuidzijde	47	48

 = Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Overzicht geluidbelasting railverkeer per meetpunt (bron: Akoestisch rapport Expertisecentrum gemeente Zwolle)



Overzicht meetpunten in plangebied (bron: Akoestisch rapport Expertisecentrum gemeente Zwolle)

WEGVERKEERSLAWAAI

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.



De rond het plangebied gelegen wegen (Jan Schamhartstraat en Olsterkampweg) vallen binnen het 30 km/uur-regime. Ook de binnen het plangebied geprojecteerde wegen zullen een maximumsnelheid van 30 km/uur kennen. Al deze wegen hebben geen geluidzones. Voor de geplande bebouwing hoeft daardoor geen onderzoek worden gedaan naar geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai.

Uit de berekeningen van het spoorweglawaai blijkt dat binnen het plangebied van het bestemmingsplan op vijf meetpunten de voorkeursgrenswaarde van 55 dB met 2 dB wordt overschreden. Voor deze situaties is gekeken of er maatregelen kunnen worden genomen om de geluidbelasting te reduceren, ofwel aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Uit onderzoek blijken twee opties de mogelijkheid te bieden om de gewenste reductie te bewerkstelligen. Zowel het toepassen van raildempers als het plaatsen van een geluidscherm bieden voldoende geluidsreductie.

Deze maatregelen zijn echter zeer kostbaar, zeker gezien de geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met 2 dB. Bovendien is een geluidscherm in een landelijke situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. De gemeente geeft er daarom de voorkeur aan een procedure te volgen voor het verkrijgen van een hogere voorkeursgrenswaarde. De karakteristieke geluidwering van de gevel zal wel van dien aard zijn, dat de geluidgevoelige ruimten in de woningen voldoen aan de norm van 33 dB. Deze procedure voor de hogere grenswaarde loopt gelijk op met de ter visielegging van dit ontwerpbestemmingsplan.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is het volledige onderzoeksrapport terug te vinden.

## 5.5

### **B o d e m**

Ten behoeve van de geplande ontwikkeling van de woonwijk Zonnekamp-Oost is door Van der Poel Consult uit Markelo een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitvoering van het onderzoek heeft in augustus en september 2010 plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

De bodem van de onderzochte locatie is tot 4,0 m -mv opgebouwd uit zand. De bovenlaag (0-0,5 m -mv) is humeus en kleiig. Plaatselijk zijn in de bovengrond roest en grind aangetroffen. Plaatselijk is vanaf ongeveer 2,0 m -mv een kleilaag van maximaal 50 cm aanwezig. In de ondergrond is plaatselijk roest en zijn brokken klei en sporen van veen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte variërend van circa 1,7 m tot 2,1 m -mv.

OVERSCHRIJDING  
VOOREURSGRENSWAARDE

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In de bovengrond (0-0,5 m -mv) van de monsterpunten 50 tot en met 57 overschrijdt het p.a.k.-gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In de ondergrond (0,5-2,0 m -mv) van de monsterpunten 20 tot en met 22 overschrijden de gehalten aan nikkel en PCB's de desbetreffende achtergrondwaarden. Verder zijn in zowel de boven- als de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de desbetreffende achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen overschrijden.

In het grondwater van peilbuis 41 overschrijdt het bariumgehalte de desbetreffende tussenwaarde. Het bariumgehalte overschrijdt in alle peilbuizen de desbetreffende streefwaarde. In de peilbuizen 21 en 41 overschrijden de zinkgehalten de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in het grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de streefwaarden en/of de detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

De conclusie is dat de gemeten overschrijdingen in de grond en in het grondwater dusdanig zijn dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Milieuhygiënisch is er geen belemmering voor de voorgenomen realisatie van een nieuw bestemmingsplan voor de onderzoekslocatie. Opgemerkt wordt dat in de grond achtergrondwaarden worden overschreden. Deze grond is niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en kan niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

## 5.6

### **Archeologie**

VERDRAG VAN VALLETTA  
EN WAMZ

Op 16 januari 1992 heeft de Raad van Europa het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, beter bekend als het Verdrag van Valletta (Malta) gesloten. Het verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Dit verdrag is in Nederland doorvertaald in de Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz).

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met zowel de bekende als te verwachten archeologische waarden. Een uitgangspunt hierbij is het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is



voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

In december 2006 is door BAAC, een onderzoeksbureau voor bouwhistorie, archeologie, architectuur- en cultuurhistorie, een verkennend bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd naar archeologie in het plangebied Zonnekamp-Oost (rapport: Olst-Wijhe, Zonnekamp-Oost te Olst, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, BAAC-project 06.174). Het bureauonderzoek is erop gericht een specifiek archeologisch verwachtingsmodel op te stellen voor het plangebied. Het inventariserende veldonderzoek met grondboringen is het model vervolgens getoetst en zo nodig bijgesteld.

ONDERZOEK

Bij het archeologisch onderzoek zijn de volgende onderzoeksvragen gesteld:

- Hoe is de bodemopbouw van het gebied en is deze nog intact?
- Zijn er archeologische waarden of vindplaatsen aanwezig?
- Wat is de diepteligging van de archeologische resten?
- Wat is de vermoedelijke aard, omvang en datering van eventuele vindplaatsen?
- Kunnen er conclusies worden getrokken over de fysieke kwaliteit van eventuele vindplaatsen?
- Zijn er aanwijzingen voor een rivierduin in de ondergrond van het plangebied?
- In welke mate worden de eventueel aanwezige archeologische resten verstoord bij realisatie van de geplande bodemingrepen en welke aanbevelingen kunnen worden gedaan om deze te ontzien in de planvorming?

Na onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied, op de bouwvoor na, intact is. Er is geen jong rivierduin aangetroffen in de bodem. Wel zijn in drie boringen vondsten van archeologische resten gedaan, evenals veel oppervlaktevondsten. In vrijwel alle gevallen betreft het postmiddeleeuws mesteerwerk.

CONCLUSIES

Op basis van het onderzoek concludeert bureau BAAC dat binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geen vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van eventuele vindplaatsen noodzakelijk is. Binnen de voorgenomen verstoringdiepte van 1 m zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

## 5.7

### **Ecologie**

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet en de regelgeving in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, is het noodzakelijk om vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen niet conflicteren met aanwezige beschermde planten- en diersoorten en habitatten. In het kader van dit bestemmingsplan is het daarom van belang te kijken naar het al dan niet

INLEIDING

voorkomen van en eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur, speciale beschermingszones en natuurmonumenten. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

Het bureau Ecogroen heeft daarvoor een verkennend onderzoek verricht. In het navolgende worden de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek verwoord.

### Conclusies

Het onderzoeksgebied maakt geen deel uit van een gebied dat is beschermd krachtens de Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur of ander gebiedsgericht beleid. Op basis van de afstand, de aard van de ingreep en tussenliggende barrières zijn uitstralende effecten op dergelijke gebieden eveneens niet aan de orde.

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode lijst gevonden of te verwachten. Wel zijn er beschermde diersoorten aangetroffen. In een af te breken appelschuur is een gewone grootoorvleermuis gezien. Mogelijk is er sprake van een paarverblijf of een overwinteringslocatie. Binnen het plangebied zijn verder geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetoond. Onmisbare vliegroutes en foerageergebieden ontbreken.

Bij dezelfde appelschuur is een niet beschermde roestplaats (dagrustplaats) van kerkuil aangetroffen. Het plangebied wordt mogelijk ook als onmisbaar foerageergebied gebruikt door steenuil.

In de omringende bebouwing zijn minstens 13 jaarrond beschermde territoria van huismus aanwezig. De huismus betreft zijn voedsel met name in de broedtijd uit het plangebied. Dit foerageergebied gaat verloren bij uitvoering van de plannen. Omdat de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft, gaan geen nestplaatsen verloren. In het plangebied zijn verder geen nestplaatsen van beschermde vogelsoorten aangetroffen. Het gebied is wel een broedgebied voor algemene vogelsoorten zoals Kievit, merel, vink, braamsluiper, waterhoen, wilde eend en meerkoet.

Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag-beschermde zoogdiersoorten en amfibieënsoorten te verwachten of aangetoond, zoals bastaardkikker, gewone pad en kleine watersalamander. Er zijn geen reptielen of beschermde ongewervelden en vissen aangetoond, noch te verwachten.

### Nader onderzoek en mitigerende maatregelen

Buro Ecogroen adviseert om gericht nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van de gewone grootoorvleermuis in de appelschuur. Een bezoek in de overwinteringsperiode (bijvoorbeeld februari) en twee bezoeken in april-half mei zijn voldoende. Op basis van de resultaten kunnen maatregelen worden ontworpen die schade aan deze soort voorkomen.

In februari en begin april kan met een avondbezoek, gericht op steenuilen, in kaart worden gebracht waar in de omgeving steenuilen broeden en of er zo-

doende in het plangebied sprake kan zijn van belangrijk foerageergebied. Door mitigerende maatregelen kan schade aan steenuilen worden voorkomen. Dit onderzoek kan eenvoudig worden gebundeld met de eerste twee vleermuisbezoeken.

Door in de nieuwbouw broedgelegenheid te scheppen voor huismus kan de nieuwe wijk geschikt worden als broedgebied voor huismus. De vogels kunnen dan de nieuwe randzone dorp-platteland benutten als foerageergebied. Schade aan de populatie zal dan niet aan de orde zijn.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen, dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Bij de beoogde plannen zouden mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag-beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren kunnen gaan. Voor laag beschermde soorten geldt echter automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding.

## **5.8**

### **Water**

#### **5.8.1**

##### **Inleiding**

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

#### **5.8.2**

##### **Beleid**

Het Nationaal Waterplan (december 2009) beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 moeten worden genomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Een van de uitgangspunten van het Nationaal Waterplan is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het waterbeheer op de korte en

VIERDE NOTA WATERHUIS-  
HOUDING

lange termijn. Per deelgebied zijn vervolgens beleidskeuzen gemotiveerd, waaronder voor het stedelijk gebied. Een toenemende welvaart, economische en demografische ontwikkelingen leiden tot een verdergaande verstedelijking. Als gevolg van klimaatverandering zal bij een gelijkblijvende (traditionele) wijze van inrichting van het stedelijk gebied de kans op wateroverlast toenemen. In het NBW-actueel zijn afspraken gemaakt over de aanpak van de stedelijke wateropgave.

Het Rijk zet in het Waterplan in op een integrale aanpak van verstedelijkingsopgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu. Groen in de wijk, in de openbare ruimte en in tuinen, kan een belangrijke rol spelen in het voorkomen van wateroverlast. Water op straat wordt deels geaccepteerd mits dit niet tot onaanvaardbare schade of overlast leidt. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Goede verbindingen tussen het stedelijk watersysteem en het ommeland dragen bij aan een goede kwaliteit van water en landschap.

#### WATERBELEID 21E EEUW

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

#### BELEID WATERSCHAP GROOT SALLAND

Het plangebied Zonnekamp-Oost valt in het beheersgebied van het Waterschap Groot Salland. Het Waterschap Groot Salland heeft haar uitgangspunten en doelstellingen vastgelegd in het waterbeheerplan 2010-2015.

Het beheer van stedelijk oppervlaktewater wordt gezien als een taak van het waterschap vanwege de nauwe samenhang met oppervlaktewater in het landelijk gebied. Het waterschap is daarom een traject gestart, onder andere in de gemeente Olst-Wijhe, om het beheer en onderhoud van het stedelijk water langzamerhand over te nemen. Het gaat dan vooral om de wateren die van belang zijn voor de wateraanvoer, waterafvoer en waterberging. Het beheer omvat onder andere het peilbeheer en de aanleg en het onderhoud van extra waterberging in bestaand stedelijk gebied.

De doelstelling van het waterschap is om de kwaliteit en de kwantiteit van het stedelijk waterbeheer op orde te brengen, overeenkomstig de afspraken uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Bij de aanpak van het stedelijk waterbeheer hanteert het waterschap de volgende uitgangspunten:

- Geleidelijk overnemen stedelijk waterbeheer, waarbij bij de overname het achterstallige onderhoud wordt weggewerkt (bijvoorbeeld baggeren of herstellen oevers).
- Bij het verbeteren van het watersysteem in stedelijk gebied zoveel mogelijk aansluiten bij plannen van derden. Waar mogelijk wordt het water opnieuw zichtbaar gemaakt. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kijkt het waterschap uitdrukkelijk naar de vorm, de inrichting en het onderhoud van water in de uitleggebieden.
- Het stedelijk water is een integraal onderdeel van de openbare ruimte. Het is daarom medebepalend voor de belevingswaarde van de openbare ruimte door burgers. Het waterschap houdt daar rekening mee bij het beheer en onderhoud en in de communicatie voor de inwoners van stedelijk gebied.
- Het waterschap gebruikt de watertoets onder meer om de inrichting, het beheer en het onderhoud van (nieuw) stedelijk water goed af te stemmen op de ruimtelijke functies. Belangrijk daarbij is dat hierdoor benedenstrooms geen wateroverlast ontstaat.
- Het waterschap draagt in nieuwbouwprojecten financieel bij in de waterhuishoudkundige noodzakelijke werken. Dit beleid is vastgelegd in de nota "leven met water in stedelijk gebied".

De gemeenteraad heeft op 6 september 2006 het waterplan voor de gemeente vastgesteld. Het waterplan heeft als doel om het waterbeleid binnen de gemeente en tussen de gemeente en de waterschappen op elkaar af te stemmen. Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van gemeente en waterschap op het gewenste waterbeheer binnen de kernen van de gemeente en het landelijk gebied. Daarnaast is in het waterplan een pakket aan uitvoerbare maatregelen opgenomen die het waterbeheer in de gemeente Olst-Wijhe moet verbeteren. Het streven is dat bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke gebieden de negatieve effecten op de waterhuishouding zoveel mogelijk worden beperkt. Middels de watertoets wordt de impact van de stedelijke ontwikkeling op de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt, worden afspraken gemaakt over het toekomstige waterbeheer en worden eventuele compenserende en mitigerende maatregelen vastgesteld.

Bij de ontwikkeling van de wijk Zonnekamp-Oost werken gemeente en waterschap nauw samen in het opstellen van het watersysteem. Hiervoor wordt een waterhuishoudingsplan opgesteld.

WATERPLAN GEMEENTE

### 5.8.3

#### **Waterparagraaf**

In het kader van inspraak en overleg is met het waterschap overleg geweest over de waterparagraaf.

In de waterparagraaf worden de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen per waterthema afgewogen. In het navolgende komen de thema's aan bod die het Waterschap Groot-Salland van belang vindt voor de ontwikkeling van Zonnekamp-Oost.

#### **Plangebied**

Het plangebied is op dit moment grotendeels onbebouwd en onverhard. Op basis van de eerste inrichtingsschetsen is een verhard oppervlak afgeleid van 8,9 ha in een gebied van ongeveer 17 ha groot.

De ontwikkeling zal in twee fasen worden verdeeld. In de eerste fase wordt ongeveer tweederde van het plangebied ingericht (verhard oppervlak 6,11 ha). In een tweede fase zal de rest van het plangebied worden ingericht.

#### **Wateroverlast**

Het maaiveld van Zonnekamp-West is aangelegd op een minimale hoogte van N.A.P. +4,20 m (weghoogte). Om het plangebied goed te laten aansluiten op deze bestaande situatie zal ophoging nodig zijn. De minimale maaiveldhoogte bedraagt nu N.A.P. +3,40 m. Dit betekent een ophoging van minimaal 0,8 m ten opzichte van het laagste maaiveldniveau.

Uit analyse van grondwaterstanden is naar voren gekomen dat er periodiek hoge grondwaterstanden in het plangebied kunnen voorkomen. In de periode september 2009 - juni 2010 is in het plangebied een maximale grondwaterstand gemeten van N.A.P. +3,20 m. Uit praktijkervaring blijkt dat de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) in het watervoerend pakket hoger ligt op ongeveer N.A.P. +3,50 m. Dit betekent dat de grondwaterstand ten tijde van hevige neerslag en hoge IJsselstanden hoger uit kan vallen. Daarom stelt de gemeente voor kruipruimteloos te bouwen om wateroverlast in woningen zoveel mogelijk te beperken. Ten opzichte van het vloerpeil (circa 0,30 m boven de kruin van de weg) is er een ontwatering van 1 m ten opzichte van de GHG.

Om hoge grondwaterpieken door hoge IJsselstanden af te vangen wordt drainage voorgesteld onder de wegen in het plangebied. In een later stadium van de stedenbouwkundige ontwikkeling kan hiernaar onderzoek worden gedaan.

In het omliggende gebied heeft het oppervlaktewater een zomerpeil van N.A.P. +2,65 m. Hiermee wordt een drooglegging gehaald van 1,55 m ten opzichte van het maaiveld (minimale weghoogte) van N.A.P. +4,20 m.

#### **Waterberging**

Om te kunnen voldoen aan de eisen ten aanzien van hemelwaterberging is onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat infiltratie van hemelwater

niet (goed) mogelijk is. Daarom is besloten aan te sluiten bij het systeem uit Zonnekamp-West. Hier is een watergang gegraven voor hemelwaterberging. In Zonnekamp-Oost zal eveneens een watergang gerealiseerd worden waarin waterberging kan plaatsvinden.

Uit een uitgevoerde analyse voor de hemelwaterberging (eenmaal per 100 jaar + 10% klimaatscenario) is op basis van de beschikbare inrichtingsschets het ruimtebeslag voor de watergang bepaald. Over de beschikbare lengte van 715 m in de tijdelijke situatie (fase 1) en voor de eindsituatie van 1.110 m is een ruimtebeslag nodig op de waterlijn van respectievelijk 4.648 m<sup>2</sup> en 7.215 m<sup>2</sup> (uitgaande van een minimaal talud (rechte kant)). In fase 1 heeft de watergang een berging van 6.832 m<sup>3</sup> nodig. De totale hoeveelheid berging in de watergang bedraagt 7.204 m<sup>3</sup>. In de eindfase heeft de watergang 10.390 m<sup>3</sup> berging nodig ten opzichte van het beschikbare 11.183 m<sup>3</sup>.

Bij een toets (eenmaal per 250 jaar + 10% klimaatscenario) treedt in fase 1 een peilstijging op van 1,66 m. Bij een aanleghoogte van 0,3 m boven het wegpeil (minimaal N.A.P. +4,20 m) zal er geen wateroverlast zijn in woningen als gevolg van water-op-sstraat-situaties. In de eindfase treedt een peilstijging op van 1,63 m. Ook hier zal geen wateroverlast optreden in woningen.

Om de afstand tussen de woningen en het oppervlaktewater te overbruggen worden bodempassages in de openbare ruimtes in de wijk aangelegd. Het water afkomstig van woningen en wegen kan zowel oppervlakkig als ondergronds naar de bodempassage toestromen. Hierin kan het deel van het hemelwater achter de drempel (4 mm) infiltreren in een infiltratie-transportdeel. Het geïnfiltreerde water gaat via het transportdeel naar een drain die het water verder afvoert naar het oppervlaktewater. De bestaande bodem onder het infiltratie-transportdeel en langs de wadi, wordt niet bewerkt. Hierdoor zal de infiltratie in de bodem (zeer) beperkt zijn. Het overtollige hemelwater (> 4 mm) in de bodempassage zal over een drempel in een put storten waarna het via een leiding ook naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd.

Zodra er een definitief verkavelingsplan is, zal de dimensionering van de wadi's worden bepaald, zodat rekening kan worden gehouden met de beschikbare ruimtes in het plangebied.

#### **Waterkwaliteit en beheer en onderhoud**

Door de nieuwe watergang zowel in de tijdelijke als in de eindsituatie te koppelen aan de bestaande watergangen in Zonnekamp-West, ontstaat er circulatie van water. Tevens ontstaan er door de koppeling geen doodlopende watergangen. In de tijdelijke situatie is er wel een uitloper die doodlopend is. Bij het onderhoud en beheer dient hiervoor aandacht te zijn.

In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Zonnekamp-Oost dient aandacht te zijn voor de inrichtingsaspecten van Zonnekamp-West. Hier zijn concrete maatregelen genomen en afspraken gemaakt over het beheer en



onderhoud van de watergang. Door zoveel mogelijk daar op aan te sluiten is het beheer en onderhoud van de watergang goed mogelijk. In onderling overleg zullen de gemeente Olst-Wijhe en het Waterschap Groot-Salland deze afspraken over beheer en onderhoud nader uitwerken, voordat het definitieve stedenbouwkundig plan is vastgesteld.

### **Riolering**

Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden afgevoerd van het hemelwater. Het dwa-riool sluit aan op het bestaande rioolstelsel van Olst. Afhankelijk van het aantal woningen en de verwachte inwoneraantallen kunnen de dimensies van de riolering worden bepaald. Hiervoor is een nader uitgewerkt verkavelingsplan noodzakelijk.

## **5.9**

### **Duurzaam bouwen**

Op (inter)nationaal en regionaal niveau doen zich ontwikkelingen voor die veelal een nadelig effect hebben op onze leefomgeving, zoals klimaatverandering, verstedelijking, bevolkingstoename, toenemende industrialisatie, groeiend tekort aan primaire grondstoffen et cetera. De gemeente wil een bijdrage leveren om de nadelige gevolgen hiervan te minimaliseren door te streven naar een duurzame ontwikkeling op lokaal niveau.

Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Duurzaam bouwen is een van de items die daaraan een bijdrage kunnen leveren. Tevens is het een van de items waarmee de landelijke doelstelling voor de reductie van CO<sub>2</sub> (vermindering broeikaseffect) conform de afspraken in het Kyoto-protocol kan worden bewerkstelligd.

Duurzaam bouwen is te definiëren als:

het inrichten en gebruiken van de gebouwde omgeving, dat wil zeggen gebouwen én openbare ruimte, op een manier die de gezondheids- en milieuschade in alle stadia, van inrichten, bouwen en beheren tot renoveren en sloop, zoveel mogelijk voorkomt en/of beperkt. De inrichting, het gebruik en het stedenbouwkundig ontwerp van de gebouwde omgeving dragen bij aan comfort en veiligheid en flexibiliteit gedurende de levensloop van de gebouwen.

Om hieraan te kunnen voldoen, is het van belang, dat er zoveel mogelijk duurzame materialen worden toegepast. Dit zijn materialen die worden gefabriceerd uit grondstoffen waarvan de voorraad niet beperkt is, energiearm worden geproduceerd, tijdens het productieproces een beperkte uitstoot van schadelijke stoffen veroorzaken en een lange levensduur hebben. Tevens zijn

duurzame materialen geschikt voor hergebruik teneinde de hoeveelheid sloop- en bouwafval te beperken.

### Energie

Het laat zich aanzien, dat op de wereldmarkt schaarste aan fossiele brandstoffen aan het ontstaan is. Dit kan verregaande gevolgen hebben voor de volkshuisvesting in Nederland. Binnen afzienbare tijd zal de beschikbaarheid van olie en gas drastisch afnemen en de kosten zullen zodanig toenemen dat fossiele brandstoffen wellicht niet meer in aanmerking (kunnen) komen voor verwarming van woningen. In of omstreeks 2050 zou het al zo ver kunnen zijn.

SCHAARSTE AAN FOSSIELE  
BRANDSTOFFEN

Woningen en andere gebouwen worden in het algemeen gebouwd voor een periode van zeker 50 tot wel 100 jaar of langer. Dit betekent, dat de woningen en andere gebouwen die nu worden gebouwd in elk geval moeten zijn voorbereid op genoemde situatie en zeker op termijn onafhankelijk kunnen zijn van fossiele energie.

VOORBEREIDING OP TOE-  
PASSING ALTERNATIEVE  
ENERGIEVORMEN

Dit geldt vooral voor de verwarming. Het is daarom goed om bij de bouw reeds daarmee rekening te houden. Gelet op de huidige stand van de kennis is het gewenst de te bouwen woningen en andere gebouwen uit te voeren met een Lage Temperatuur Verwarmingssysteem (LTV). De verwarming is dan mogelijk met toepassing van een HR 107-ketel, of door bijvoorbeeld een (individuele) warmtepomp op grondwater (bodemwarmte). Bodemwarmte is een vorm van duurzame energie die niet wordt opgewekt door aardolie, aardgas of steenkool te verbranden, maar door schone, onuitputtelijke bronnen.

Daarnaast is het onder meer van belang dat het energieverbruik de komende jaren daalt. Dit kan door bijvoorbeeld een goede isolatie en de nieuwste energiezuinige verwarmings-, ventilatie- en koeltechnieken toe te passen. Een duurzaam gebruik en duurzame inrichting van gebouwen, bouwwerken en de omgeving zijn hierbij eveneens van belang.

De gemeente streeft er naar waar mogelijk duurzaamheidsprincipes toe te passen binnen de wijk Zonnekamp-Oost.



# Juridische vormgeving



In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Bij de opzet van de regels is tevens aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

## Begrip bestaand

In de regels wordt enkele malen verwezen naar de bestaande situatie. Dit heeft voornamelijk betrekking op de bestaande woningen binnen het plangebied. Voor bouwwerken is dat de situatie op het moment van de eerste terinzagelegging van dit bestemmingsplan. Voor gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan.

De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit een inventarisatie. Daarnaast kan de gemeente putten uit het bouwvergunningenarchief en luchtfoto's. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook worden jaarlijks de perceelsgegevens vastgelegd ter uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip 'bestaand'.

## 6.1

### **Opbouw van de regels**

De opbouw van de bestemmingsregels kent een vaste opbouw en volgorde, conform de SVBP 2008, te weten.

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft overigens niet elk element te bevatten.

Binnen de bestemmingen zijn in de regels de plaats en de omvang van de bestaande en geplande bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het beeldkwaliteitsplan. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking die niet noodzakelijk is. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door en vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen bevoegdheden om bij een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de bouw- en gebruiksregels en het kunnen stellen van nadere eisen.

Naast regels per bestemming kan behoefte bestaan om bepaalde regels, omwille van de leesbaarheid op één plaats in de regels weer te geven. Deze regels worden dan opgenomen in de algemene regels.

#### **Algemene afwijkingsregels**

Bij hoge uitzondering kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (overschrijding bouwgrenzen, bouwhoogten bouwwerken) wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouw/omgevingsvergunning of een melding zijn gebouwd of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht.

Ook reeds lange tijd aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

## 6.2

### **Plansystematiek**

Het doel van het bestemmingsplan is te voorzien in een goede ruimtelijke ordening door het aanwijzen van een bestemming voor de tot het plangebied behorende gronden. Hierbij dienen verschillende belangen met elkaar in verband te worden gebracht. Het bestemmingsplan is enerzijds een beleidsinstrument dat sturing geeft aan de gewenste toekomstige ontwikkelingen. Anderzijds dient het bestemmingsplan als instrument voor het weren van ongewenste ontwikkelingen.

Afhankelijk van de gewenste sturing, kan een bestemmingsplan een globaler of gedetailleerder karakter hebben. In grote lijnen kan worden gezegd dat bij een globaal plan vooraf minder sturing wordt gegeven. De verbeelding van een dergelijk plan geeft een eenvoudig beeld. Bij een gedetailleerd plan is in de verbeelding meer informatie opgenomen en worden nauwkeurige regels gegeven met het oog op de sturing van zowel ruimtelijke als functionele ontwikkelingen. De grenzen tussen de beide planvormen zijn niet scherp en er zijn allerhande tussenvormen. Tussenvormen kunnen bijvoorbeeld ontstaan door toepassing van flexibiliteitsbepalingen. Dit zijn onder andere de bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de bouw- en gebruiksregels of mogelijkheden tot het stellen van nadere eisen, waarmee de regels zo nodig vrijer kunnen worden geïnterpreteerd of strakker kunnen worden aangetrokken.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een flexibel bestemmingsplan, zodat op deze wijze kan worden ingespeeld op de woningbehoefte van de toekomstige bewoners van het plangebied. Op deze wijze wordt tevens ruimte geboden om te schuiven in woningtypes en kavelgroottes al naar gelang de behoefte van dat moment. Daarnaast wordt ook rekening worden gehouden met collectief particulier opdrachtgeverschap of co-ontwikkeling waarbij kopers meer ruimte krijgen om hun wensen af te stemmen.

### 6.3

## **Bestemmingen en afweging van belangen**

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en de plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit resulteert in de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Verkeer - Verblijf;
- Wonen;
- Woongebied;
- Woongebied - Aardehuizen

#### Groen

Het aan te leggen groengebied zal worden bestemd als Groen. Hieronder wordt onder andere verstaan de groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterpartijen, straatmeubilair en wadi's. Binnen de bestemming is de bouw van gebouwen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> toegestaan.

#### Verkeer - Verblijf

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijf vallen zowel de wegen met een doorgaande functie (voorbeeld: gebiedsontsluitingswegen) als de toekomstige ontsluiting van aanliggende gronden (voorbeeld: erftoegangswegen). Met uitzondering van de meest waardevolle groene ruimtes, zijn ook de groenvoorzieningen onder deze bestemming gebracht. Een voordeel hiervan is dat zonder ingrijpende procedures ondergeschikte wijzigingen kunnen worden aangebracht in het stratenbeloop, parkeersituaties en dergelijke. Tevens vallen onder deze bestemming waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### Wonen

Het karakteristieke bebouwingslint aan de Jan Schamhartstraat is opgenomen in het plan, waarbij het authentieke karakter zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. Deze bestaande woningen zullen door middel van de bestemming Wonen in het bestemmingsplan worden vastgelegd. De bestaande bebouwing is middels de regels nader geregeld middels maximale bouw-, goothoogten, bebouwingsoppervlakte, minimale dakhelling en nadere situering. Aangezien de bestaande woningen meer oppervlak aan bouwwerken op het bouwperceel bevatten, zijn hiervoor speciale bouwregels in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen deze bestemming is het houden van een bed and breakfast toegestaan.

#### Woongebied

Conform de wens van de gemeente is bij het vormgeven van het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost zoveel mogelijk aangesloten bij de gehanteerde systematiek van bestemmen in het bestemmingsplan Zonnekamp-West. In



bestemmingsplan Zonnekamp-Oost is deze wijze van bestemming zoveel mogelijk aangehouden, maar voldoen de regels tevens aan de eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Alle bestemmingen zijn conform deze systematiek in alfabetische volgorde opgenomen en de benaming van de bestemmingen zijn gewijzigd.

Aangezien flexibiliteit in nadere invulling van de woonvelden is gewenst, is in de regels nader aangegeven welke woningtypologieën binnen de woonvelden mogen worden gerealiseerd. Daarbij gaat het om de typologie vrijstaand, vrijstaand aaneengesloten en aaneengesloten. Binnen de woonvelden is middels de aanduidingen 'minimum aantal wooneenheden' en 'maximum aantal wooneenheden' per bouwvlak aangegeven hoeveel woningen minimaal en maximaal mogen worden gebouwd. Middels deze aanduidingen wordt expliciet het aantal woningen geregeld en niet het aantal wooneenheden (in tegenstelling tot wat de aanduidingen doen vermoeden).

Om ook in de aanleg van de woonwijk een fasering aan te brengen, wordt met de bouw van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'fasering' niet eerder begonnen, dan nadat 60% van de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming Woongebied die niet zijn voorzien van de aanduiding zijn gerealiseerd en ingericht ten behoeve van woningbouw.

Binnen de woonbestemming zijn de maximale bouw- en goothoogten en minimale dakhelling in de regels opgenomen en afwijkende maatvoering (zoals een eis dat voor woningen binnen woonvelden richting bestaande bebouwing en het landschap een lage gootlijn is verplicht) is in de verbeelding specifiek aangeduid.

#### Woongebied - Aardehuizen

In het oostelijke gedeelte van het plangebied wil de gemeente een woonveld beschikbaar stellen voor de realisatie van aardehuizen. Dit zijn CO<sub>2</sub>-neutrale woningen die grotendeels worden gemaakt van secundaire bouwmaterialen als autobanden en flessen, zelf de benodigde energie en water produceren, geen fossiele brandstoffen verbruiken en zoveel mogelijk onafhankelijk van nutsvoorzieningen en riolering functioneren. De ontwikkeling van het plan gebeurt in collectief particulier opdrachtgeverschap, via de Vereniging Aardehuis Oost-Nederland.

Middels het bestemmingsplan is de bouw van 25 aardehuizen als woonbuurt toegestaan, waaronder twee van de beoogde aardehuizen afzonderlijk zullen fungeren als:

- gemeenschapshuis gericht op intern gebruik door de bewoners van de aardehuizen;
- multifunctioneel gebouw met onder andere de functies bezoekerscentrum inclusief ondergeschikte detailhandel en horeca, een cursuscentrum en/of een bed and breakfast/hostel. Het multifunctionele gebouw is middels een aanduiding in de verbeelding plaatsvast gemaakt.

In de regels zijn de maximale bouwhoogte van de aardehuizen nader vastgelegd. Dit geldt tevens voor de bouwregels van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

#### **Aanvaardbaarheid beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten bij woningen in de bebouwde kom**

De gemeenteraad heeft op 31 maart 2003 de Beleidsnotitie 'Beroepen en bedrijfsmatige activiteiten in huis' vastgesteld, welke wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. De gemeente trekt de voorwaarden voor vestiging van vrije en daarmee gelijk te stellen beroepen gelijk. Verschillen tussen vrije- en beroepsactiviteiten waren van oudsher gebaseerd op sociaaleconomische criteria. De opgestelde beleidsregels richten zich nu op de ruimtelijke uitwerking hiervan. De kleinschaligheid van het gebruik wordt gewaarborgd door de voorwaarde dat slechts 1/3 deel van het bruto-vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden.

De in de notitie omschreven criteria en begrippen zullen integraal in de woonbestemming(en) worden opgenomen.

#### **Overige regels**

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningenstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen in artikel 12 van de regels aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd.

Dit betreft:

- het prostitutiebeleid;
- evenementen.

#### **Wijzigingsbevoegdheid nieuwbouw school**

In het bestemmingsplan is nader geregeld dat daar waar nu de bouw van woningen is gepland, tevens de mogelijkheid is om middels een wijzigingsbevoegdheid een school op te richten. Daarbij worden regels gegeven, waaraan dient te worden voldaan, zoals de eisen aan situering en omvang van het schoolgebouw als het uitvoeren van verplichte onderzoeken.

#### **Wro-zone wijzigingsgebied**

In het bestemmingsplan is opgenomen dat daar waar eerst een ontsluitingsweg wordt aangelegd naar de Jan Schamhartstraat, deze weg op termijn kan worden vervangen door de bestemming Wonen. Ter plaatse kunnen ten hoogste twee woningen worden ontwikkeld, een gericht op de Jan Schamhartstraat en een gericht op de straat aan de andere zijde. Deze wijziging is opgenomen om het aantal aansluitingen op de Jan Schamhartstraat te beperken. Voor het uitvoeren van deze wijziging zijn regels gegeven, waaraan moet worden voldaan, waaronder dat de woonwijk te allen tijde van twee zijden uit is ontslo-

ten voor gemotoriseerd verkeer en de verplichte onderzoeken worden uitgevoerd.

#### **6.4**

### **Verbeelding**

Een ruimtelijk plan bestaat uit digitale ruimtelijke informatie. De informatie kan digitaal en analoog worden verbeeld. Voor beide geldt dat de informatie helder en duidelijk moet zijn. Voor de presentatie van de digitale verbeelding en de wijze van uitwisseling zijn in landelijk verband reeds afspraken gemaakt.

Als ondergrond voor het tekenen van de analoge verbeelding is gebruikgemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Dit is een gedetailleerde topografische kaart met daarop harde (bebouwing, wegen en waterlopen) en zachte (perceelsgrenzen) topografische informatie. De essentiële informatie voor de kaartinterpretatie bestaat uit de bebouwingsoppervlakten, straatnamen, huisnummers, verhardingslijnen, begrenzingen van waterlopen en functieaanduidingen. Op deze wijze zijn de gebruiksgrenzen goed te herleiden. Luchtfoto's en aanvullende kadastrale informatie zijn een hulpmiddel bij het bepalen van de bestemmingsgrenzen.

Digitale bestemmingsplannen kennen geen ondergrond meer. Er wordt alleen bij de vaststelling van een bestemmingsplan door de raad aangegeven welke ondergrond is gebruikt. Vanaf 1 januari 2010 is de vaststelling van digitale bestemmingsplannen verplicht en zijn analoge plannen eigenlijk nog bijzaak.

Bij presentatiekenmerken zoals kleurgebruik, arceer- en lijnstijlen van de verbeelding dient te worden aangesloten bij de SVBP 2008.

#### **Digitalisering**

Met ingang van 1 januari 2010 is digitale uitwisseling van bestemmingsplannen wettelijk verplicht. Vanaf die datum is het digitale plan het authentieke plan. Een digitaal plan zal aan diverse eisen moeten voldoen wil het goed worden uitgewisseld. In het rapport Standaard Toepassingen Ruimtelijke Instrumenten (STRI 2008) staat omschreven aan welke eisen een digitaal bestand moet voldoen. Een digitaal plan zal nadat de bronhouder (gemeente) haar goedkeuring hieraan heeft gegeven, aan Ro-Online worden aangeboden. Ro-Online zal het plan op internet ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) presenteren.

Elk digitaal plan is uniek en om dit goed te kunnen archiveren, krijgen alle plannen een unieke planidentificatie, zoals omschreven in de STRI 2008.

Het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost is conform de wettelijke digitaliseringsvereisten en overeenkomstig de randvoorwaarden opgesteld.



# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

# 7

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woonwijk Zonnekamp-Oost mogelijk. In afdeling 6.4 van de Wro is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval er sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ('anderszins verzekerd').
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën zijn niet nodig.

'Anderszins verzekerd' betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de grondexploitatie al op een andere manier worden gedekt. Daarvan is sprake als:

1. de gemeente eigenaar is van de grond. In dat geval dekt de gemeente de kosten via de gronduitgifteprijs.
2. er (in beginsel) op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst over de grondexploitatie gericht op de bouwplannen is gesloten en de gemeente kan aannemen dat de overeenkomst wordt nagekomen door de wederpartij. In zo'n geval is voor die gronden voldaan aan het criterium 'anderszins verzekerd', ongeacht de hoogte van afgesproken bijdrage.

De gemeente is eigenaar van alle gronden in het plangebied. Omdat de gemeente op dit moment geen eisen wil stellen aan de woningbouwtypologie is een exploitatieplan niet nodig.

## Planschade

Bij het opstellen van het bestemmingsplan worden de risico's op planschade voorafgaand ingeschat. Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente een aanvraag indienen voor tegemoetkoming in planschade.



# Inspraak en overleg 8

Het voorontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-Oost te Olst heeft met ingang van 12 november 2010 tot en met 25 november 2010 gedurende twee weken ter inzage gelegen. De gemeente heeft op donderdag 11 november 2010 in het Holstohus in Olst een informatiebijeenkomst over de nieuwbouwplannen voor de nieuwe woonwijk Zonnekamp-Oost georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de plannen en ideeën van de gemeente besproken met de aanwezigen en was er gelegenheid om vragen te stellen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 12 november 2010 tot en met 25 november 2010 voor een ieder ter inzage gelegen bij het klant-contactcentrum, locaties Wijhe (Oranjelaan 5) en Olst (Holstohus, Jan Schamhartstraat 5). Voorts kon het voorontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website worden geraadpleegd.

Daarnaast is ter uitvoering van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-Oost te Olst aan diverse overleginstanties toegezonden.

Er zijn reacties ontvangen van het Waterschap Groot-Salland, de VROM-inspectie en de provincie Overijssel.

De binnengekomen reacties zijn van commentaar voorzien in de Nota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-Oost te Olst. Deze nota, inclusief de binnengekomen overlegreacties zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n) is de reactienota behorende bij dit digitale bestemmingsplan geanonimiseerd. Omwille hiervan zijn de (reacties van) insprekers (natuurlijke personen) genummerd van 1 tot en met 4.





# B i j l a g e n



## MEMO

Onderwerp:  
Quick Scan Externe Veiligheid Olst Zonnekamp-oost

Amersfoort,  
17 september 2010

Van:  
M. Lubbers

Afdeling:  
Team Veiligheid

Aan:  
Hans van Vliet

Projectnummer:  
D01011.000446

Opgesteld door:  
B. Mudde

Ons kenmerk:

Kopieën aan:

ARCADIS NEDERLAND BV  
Piet Mondriaanlaan 26  
Postbus 220  
3800 AE Amersfoort  
Tel 033 4771 000  
Fax 033 4772 000  
www.arcadis.nl

DIVISIE MOBILITEIT

---

### Inleiding

Voor de invulling van het plangebied is gekeken naar de invloed van in de omgeving gelegen risicobronnen in het kader van externe veiligheid. Deze analyse is uitgevoerd op basis van de geldende wet- en regelgeving.

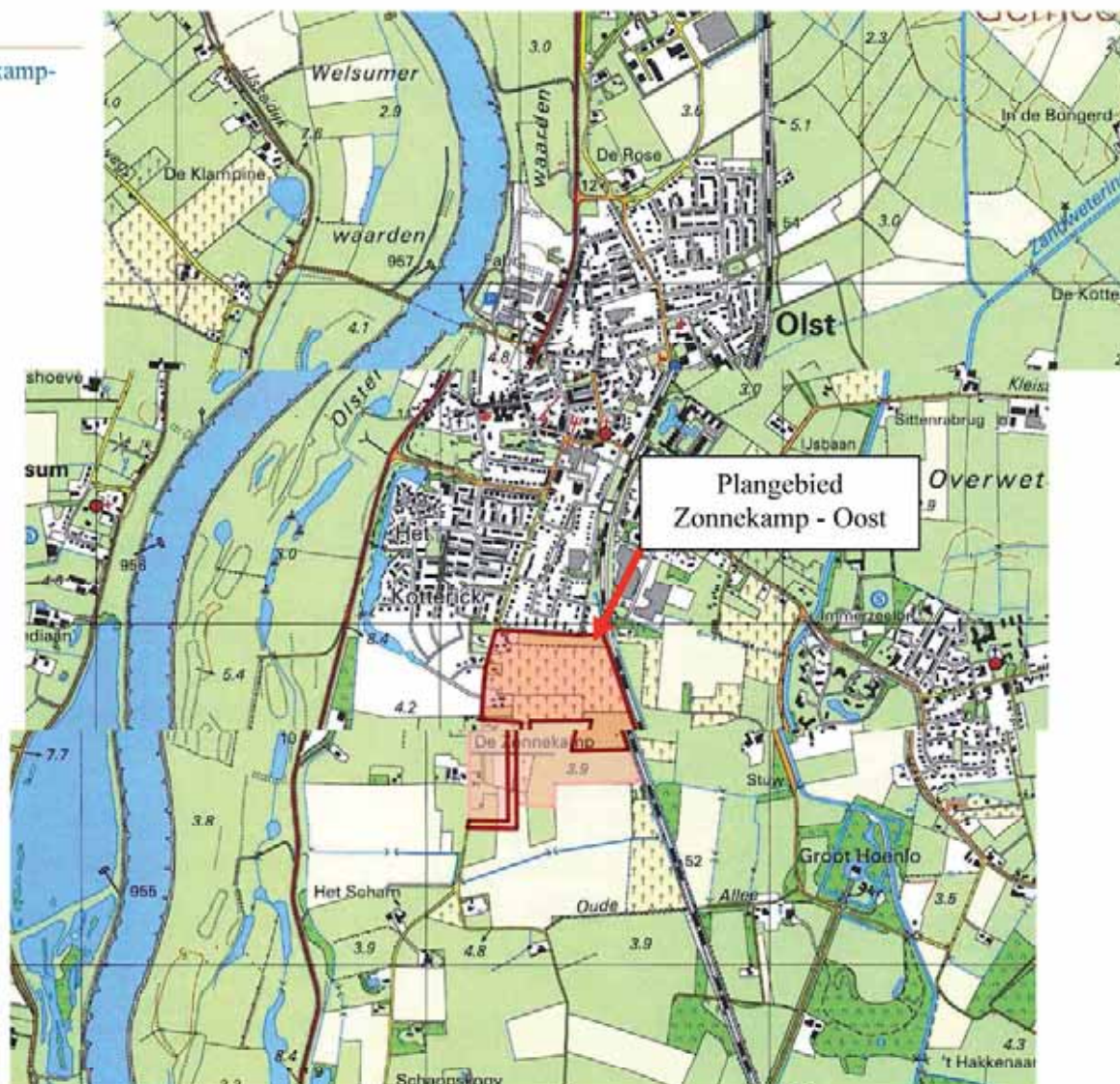
### Situatie

De gemeente Olst is van plan om een woonwijk Zonnekamp-oost aan te leggen. In de huidige situatie bestaat het gebied uit grasland en enkele boerderijen. Op de volgende pagina is de ligging van het plangebied Zonnekamp-oost (afbeelding 1) te zien. Het plan Zonnekamp-oost bestaat uit 200 woningen ( $200 \times 2,4[1] = 240 \text{ dag} / 480 \text{ nacht}$ ).

### Risicobronnen

Op basis van de risicokaart [2] kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van de locatie een relevante risicobron (voor externe veiligheid) aanwezig is. Binnen een afstand van 80 meter vanaf van het plangebied ligt het spoortraject Deventer – Zwolle.

Afbeelding 1  
Plangebied Zonnekamp - OOST



**Vervoer van gevaarlijke stoffen**

Uit de realisatiecijfers 2009 van ProRail, de marktverwachting voor 2020 van ProRail en het ontwerp basisnet spoor van mei 2010 blijkt dat alleen vervoer van de categorie C3 plaatsvindt of zal plaatsvinden over het traject Deventer - Zwolle. Omdat in de zomer van 2010 het ontwerp van het basisnet spoor bestuurlijk is vastgesteld, wordt ook de risicoruimte uit dit ontwerp weergegeven. Dit is voor dit traject gelijk aan de marktverwachting voor 2020

Vervoerscijfers	Categorie C3
Realisatiecijfer 2009	10
Marktverwachting voor 2020	500
Ontwerp basisnet spoor van mei 2010	500



## **Wetgeving**

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen van toepassing [5]. Deze Circulaire is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, welke aansluit bij het besluit externe veiligheid inrichtingen.

Voor externe veiligheid worden er een tweetal normen gehanteerd, het Plaatsgebonden Risico (PR) en Groepsrisico (GR). Voor het PR houdt dit in dat nieuwe kwetsbare bestemmingen niet binnen de  $10^{-6}$  contour gebouwd mogen worden. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde, en tevens een verantwoordingsplicht, waarbij toename van het groepsrisico en/of een overschrijding van de oriëntatiewaarde gemotiveerd dient te worden.

## **Plaatsgebonden risico**

Het Plaatsgebonden Risico (PR) is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het PR geeft inzicht in de theoretische jaarlijkse kans op overlijden op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het risico is geheel afhankelijk van de hoeveelheid vervoer en de aard van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie.

Het PR kan als risicocontour worden weergegeven op een topografische kaart door middel van lijnen die getrokken zijn door de punten met een gelijke jaarlijkse kans op overlijden. De grenswaarde van het PR voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een kans van één op de miljoen per jaar ( $10^{-6}$  per jaar). Binnen de risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar zijn kwetsbare objecten<sup>1</sup> niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten<sup>2</sup> is de  $10^{-6}$  contour een richtwaarde waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

## **Groepsrisico**

Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een risicobedrijf overlijdt. Het GR wordt weergegeven in een grafiek met een zogenaamde fN-curve waarin het overlijden van een groep met tenminste een bepaalde omvang wordt uitgezet tegen de kans daarop per jaar. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Overheden moeten iedere verandering boven of onder deze waarde verantwoorden.

## **Uitkomsten berekeningen**

Binnen deze quick scan zijn berekeningen gemaakt met RBMII versie 1.3. Uit deze berekeningen kwam naar voren dat er geen PR  $10^{-6}$  contour aanwezig is en geen groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie. Dit betekent dat zowel met huidige vervoer en huidige omgeving, als in de toekomstige situatie het groepsrisico zo laag is dat er geen groepsrisico op de grafieken zichtbaar is.

---

<sup>1</sup> Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (meer dan twee per hectare), kantoorgebouwen (meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak), ziekenhuizen en scholen.

<sup>2</sup> Beperkt kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen (minder dan twee per hectare), kantoorgebouwen (minder dan 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak) en sportvelden.

## Conclusie

### **Plaatsgebonden risico**

Het traject Deventer – Zwolle heeft geen PR  $10^{-6}$  contour. Het plaatsgebonden risico van deze bron legt daarmee geen beperkingen op aan de ontwikkeling van het plangebied.

### **Groepsrisico**

Met name voor de situatie met 500 transporten per jaar en de invulling van het bestemmingsplan blijkt uit de berekeningen dat er geen groepsrisico is. Dit betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico plaats hoeft te vinden.

**Expertisecentrum  
Stad en Landschap**

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 498 29 13  
Fax (038) 498 20 41  
SM.Abbassi@zwolle.nl

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

## **"Zonekamp-Oost"**

**Akoestisch onderzoek, betreffende railverkeerslawai  
en beoordeling luchtkwaliteit en 30 km/uur wegen in  
het plangebied**

Opdrachtgever Gemeente Olst-Wijhe  
Opdrachtnemer Stad en Landschap, Verkeer & Milieu  
Versie OW/ZK/RL 070510  
Datum 18 mei 2010



<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>WETTELIJKE KADER.....</b>	<b>4</b>
2.1	Normstelling .....	4
2.2	Omvang geluidszones.....	4
<b>3</b>	<b>UITGANGSPUNTEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Het stedenbouwkundig plan.....	5
3.2	Verkeersgegevens .....	5
3.3	Toegepaste rekenmethode .....	5
<b>4</b>	<b>BEREKENINGSRESULTATEN.....</b>	<b>6</b>
4.1	Beoordeling railverkeer.....	6
<b>5</b>	<b>MAATREGELAFWEGING EN HOGERE GRENSWAARDEN .....</b>	<b>7</b>
5.1	Maatregelafweging.....	7
5.2	Resultaten na maatregelen .....	7
5.3	Hogere grenswaarden.....	8
5.4	Gevelmaatregelen.....	8
5.5	Cumulatie .....	8
<b>6</b>	<b>30 KM/UUR WEGEN .....</b>	<b>9</b>
6.1	Beoordeling 30 km-uur wegen .....	9
<b>7</b>	<b>LUCHTKWALITEIT.....</b>	<b>9</b>
7.1	TOETSINGSKADER.....	9
7.2	Niet in betekende mate bijdrage ( <i>NIBM</i> ).....	10
7.3	Toetsing en conclusie .....	10

Datum 18 mei 2010  
Titel 'Zonekamp-Oost'

**8 CONCLUSIE ..... 11**

Bijlagen: overzicht resultaten wegverkeer.

## 1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan "Zonekamp-Oost" in de gemeente Olst-Wijhe, is door het Expertisecentrum van de gemeente Zwolle een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd om de geluidsbelasting te bepalen ten gevolge van railverkeerslawaai op de te ontwikkelen bouwlocatie. Omdat de stedenbouwkundige invulling van het plangebied nog niet bekend is en in verband met de gewenste flexibiliteit voor de invulling van het plangebied zijn de geluidbelastingen berekend op de bouwgrens van de bouwvlakken.

Het plangebied ligt globaal ten zuiden van Olst, nabij het NS station. Het noordelijke gedeelte van het plangebied is gelegen aan de Olsterkampweg. Het zuidelijke gedeelte is gelegen aan de Oude Allee. Het plangebied valt in de geluidzone van het spoortraject Zwolle – Deventer.

Het onderhavige rapport is een onderzoek naar railverkeerslawaai voor de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocatie "Zonekamp\_Oost". In het volgende hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het wettelijke kader en in het hoofdstuk 3 wordt de uitgangspunten beschreven. Hoofdstuk 4 geeft de resultaten weer en hoofdstuk 5 beschrijft het maatregelonderzoek en de hogere grenswaarden. Een overzicht van de berekeningsresultaten is weergegeven in de bijlage van dit onderzoeksrapport.

Tevens is in het kader van de goede ruimtelijke ordening in hoofdstukken 6 en 7 een beoordeling gegeven over de geluidhinder ten gevolge van het verkeer op de 30km-uur wegen en de luchtkwaliteit in het plangebied. In het laatste hoofdstuk volgen de conclusies.

## 2 Wettelijke kader

### 2.1 Normstelling

Voor dit bestemmingsplan is de regeling en de normstelling voor railverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder van toepassing. Volgens de Wet geluidhinder gelden voor dit plan de volgende geluidsnormen:

- de voorkeursgrenswaarde: 55 dB op de gevel;
- de maximale ontheffingswaarde: 68 dB;
- de maximale binnenwaarde in de geluidsgevoelige ruimten in de woning: 33 dB.

### 2.2 Omvang geluidszones

Volgens het zonebesluit van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bedraagt de zonebreedte van het spoortraject Zwolle – Deventer 200 meter.

### 3 Uitgangspunten

#### 3.1 Het stedenbouwkundig plan

Het plangebied betreft een nieuwbouwlocatie met een landelijke karakter. In het plangebied kunnen gefaseerd over 15 jaar ongeveer 200 woningen worden gebouwd. De geprojecteerde bouwvlakken liggen op ongeveer 80 meter van het spoortraject Zwolle – Deventer. Een deel van het plangebied binnen 150 meter vanaf de spoorweg is bestemd voor aarde woningen die in de regel niet hoger zullen worden dan 3,5 meter. De overige woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen plus een kap. De maximale bouwhoogte komt hierbij op 9 meter.

#### 3.2 Verkeersgegevens.

Bij de uitvoering van een akoestisch onderzoek voor railverkeerslawaaï dienen de verkeersintensiteiten conform het Akoestisch Spoorboekje te worden toegepast. In de regel dient hierbij de verkeersintensiteiten voor het prognosejaar 2020 (10 jaar na vaststelling bestemmingsplan) te worden gebruikt. Voor dit traject beschikt het Akoestisch Spoorboekje (ASWIN 2009) niet over de verkeersgegevens voor het jaar 2020 en later. De in tabel 1 weergegeven verkeersintensiteiten voor het jaar 2007 (v09/09) zijn het meest actuele verkeersgegevens voor dit spoortraject, volgens het Akoestisch Spoorboekje.

Tabel 1: Overzicht verkeersgegevens van het traject 130, t.h.v. het plangebied, conform het Akoestisch spoorboekje 2009, peiljaar 2007 (v09/09)

Categorie	Aantal (bakken / uur) per periode		
	Dag	Avond	Nacht
1	20,34	19,2	4,04
2	0,0	0,0	0,03
4	1,84	6,5	0,18
6	0,14	0,30	0,02
8	2,38	1,78	0,30

#### 3.3 Toegepaste rekenmethode

De berekeningen zijn uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II voor railverkeer zoals omschreven in het "Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï 2006".

Ten behoeve van de berekeningen is de situatie geschematiseerd. In figuur 1 van de bijlage, is de situatie weergegeven.




## 4 Berekenningsresultaten.

In tabel 2 zijn de berekeningsresultaten samengevat. Dit betreft de geluidbelasting volgens de spoorgegevens voor het peiljaar 2007. Hier is een toeslag van 0,7 dB, voor de gemiddeld geluidbelasting voor de jaren 2005, 2006 en 2007 bij opgeteld. Vervolgens is op deze geluidbelasting een extra toeslag van 1,5 dB toegepast. Dit om de toekomstige geluidsproductieplafonds voor spoorwegennet zo goed mogelijk te kunnen benaderen. De verwachting is dat het geluidproductieplafond (GPP) medio 2011 van kracht gaat worden.

Tabel 2: optredende gevelbelasting ten gevolge van het traject Zwolle - Deventer op de bouwgrens van de bouwvlakken. In de bijlage is in figuur 2, de positie van de beoordelingspunten en zijn in figuur 3, de rekenresultaten weergegeven.

punt	Omschrijving	Lden+1,5 dB + 0,7 dB	
		H=1,5	H=4,5
P01	Noordrand bouwgrens bouwvlak noordzijde	50	52
P02	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	55	56
P03	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	54	56
P04	Noordrand bouwgrens bouwvlak zuidzijde	48	49
P05	Oostrand bouwgrens bouwvlak noordzijde	55	57
P06	Oostrand bouwgrens bouwvlak middengebied	55	57
P07	Oostrand bouwgrens bouwvlak middengebied	56	57
P08	Oostrand bouwgrens bouwvlak zuidzijde	48	49
P09	Noordrand bouwgrens bouwvlak noordzijde	53	54
P10	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	52	53
P11	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	53	55
P12	Noordrand bouwgrens bouwvlak zuidzijde	47	48

 = Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

### 4.1 Beoordeling railverkeer.

Maximaal optredende gevelbelasting ten gevolge van het traject Zwolle - Deventer bedraagt 57dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor nieuwbouw woningen met 2 dB overschreden.

## 5 MAATREGELAFWEGING EN HOGERE GRENSWAARDEN

### 5.1 Maatregelafweging

Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde vanwege spoorweg Zwolle – Deventer, bij een vijftal waarneempunten wordt overschreden. In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Voor wat betreft vermindering van het spoorweglawaai kan gedacht worden aan het bestrijden van het brongeluid en/of het toepassen van schermen en geluidswallen.

Uit onderzoek blijkt dat het toepassen van raildempers aan de spoor geluidbelasting met 2 - 3 dB zal afnemen, waarna in het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. De kosten hiervan bedraagt ongeveer € 400.000 ex. BTW. Door het plaatsen van een geluidscherm van minimaal 2,5 meter hoog ten opzichte van het lokale maaiveld is het mogelijk gebleken om in het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB te kunnen voldoen. In tabel 3 zijn de rekenresultaten weergegeven. De kosten van plaatsing van deze geluidscherm zal minimaal € 9.000.000 ex. BTW bedragen.

### 5.2 Resultaten na maatregelen

Tabel 3: optredende gevelbelasting inclusief geluidscherm van 2,5 meter effectieve hoogte en 620 meter lang, langs het traject Zwolle - Deventer op de bouwgrens van de bouwvlakken. In de bijlage is in figuur 4, de positie van de beoordelingspunten en zijn in figuur 5, de rekenresultaten weergegeven.

punt	Omschrijving	Lden+1,5 dB + 0,7 dB	
		H=1,5	H=4,5
P01	Noordrand bouwgrens bouwvlak noordzijde	45	49
P02	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	50	54
P03	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	50	54
P04	Noordrand bouwgrens bouwvlak zuidzijde	43	46
P05	Oostrand bouwgrens bouwvlak noordzijde	51	54
P06	Oostrand bouwgrens bouwvlak middengebied	50	55
P07	Oostrand bouwgrens bouwvlak middengebied	50	55
P08	Oostrand bouwgrens bouwvlak zuidzijde	43	46
P09	Noordrand bouwgrens bouwvlak noordzijde	49	51
P10	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	47	51
P11	Noordrand bouwgrens bouwvlak middengebied	48	53
P12	Noordrand bouwgrens bouwvlak zuidzijde	43	45



Aangezien hier om een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de 1<sup>e</sup> verdieping van een vijftal waarneempunten gaat, kent het toepassen van bron- en overdrachtmaatregelen vanuit financiële en stedenbouwkundige oogpunt bezwaren. Bovendien gaat het hier om een woningbouwproject dat gefaseerd in 15 jaar ontwikkeld gaat worden. De genoemde investering voor de geluidsmaatregelen staan niet in een juiste verhouding met de beoogde geluidsreductie van 2 dB en de omvang van dit project, namelijk het ontwikkelen van in totaal 200 woningen binnen een periode van 15 jaar. Gevelmaatregelen verdienen in dit geval de voorkeur.

### **5.3 Hogere grenswaarden**

Omdat bij een vijftal waarneempunten de voorkeursgrenswaarde van 55 dB vanwege spoorweglawaai op het spoorweg Zwolle – Deventer (traject 130) wordt overschreden, en het nemen van bron- en overdrachtsmaatregelen vanuit stedenbouwkundige en financiële aard niet wenselijk is, dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.

### **5.4 Gevelmaatregelen**

Indien een hogere grenswaarde wordt verleend dient de karakteristieke geluidwering van de gevel ( $G_{,AK}$ ) hierop te worden gedimensioneerd. De initiatiefnemer van het plan zal bij de aanvraag van de bouwvergunning moeten aantonen dat met inachtneming van de berekende gevelbelasting uit tabel 2, het binnenniveau in de geluidsgevoelige ruimten in de woningen voldoet aan de eis van 33 dB zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Hiertoe zal aanvullend een akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn waarin per geluidsgevoelige ruimte de geluidswering van de gevel wordt bepaald.

### **5.5 Cumulatie**

Op grond van de Wet geluidhinder dient het bevoegd gezag te beoordelen of het vaststellen van een hogere waarde in geval van cumulatie niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. De aanwezige wegen in de directe omgeving van het plan hebben echter een geringe verkeersintensiteit en zijn hierdoor niet geluidrelevant. Er is in dit geval geen sprake van cumulatie van geluid.

## 6 30 km/uur wegen

In het kader van de goede ruimtelijke ordening dienen tevens de geluidhinder ten gevolge van het verkeer op de 30km-uur wegen in het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt.

Het onderhavige plan maak de bouw van maximaal 200 woningen mogelijk. Uitgaande van de norm dat per woning dagelijks 6 autobewegingen plaatsvinden, kan worden uitgegaan van 1200 verkeersbewegingen, die weer gespreid worden over verkeer van en naar het dorp en van en naar buiten het dorp. Ervan uitgaande dat de helft van verkeer in de toekomst via de Kneu naar Deventer/Zwolle rijdt en de andere helft naar het dorpshart vice versa, komen we op de volgende verkeersintensiteiten. De zuidelijke route zal op het drukste punt 600 bewegingen krijgen en de twee wegen naar de Jan Schamhartstraat elk 300 op het drukste punt (nabij de J.S.-straat). Meer het plangebied in en naar het oosten toe, worden de intensiteiten uiteraard lager. Verkeersbewegingen zullen ook nog verdeeld moeten worden over het etmaal, dag - avond en nacht. In de nachtperiode wordt er geen verkeersbewegingen verwacht.

### 6.1 Beoordeling 30 km-uur wegen

Gezien een geringe verkeersintensiteit op de interne wegen in de wijk ( 30km-uur wegen) kan worden geconcludeerd dat er geen onacceptabele geluidhinder van deze wegen mag worden verwacht. Derhalve is een verdere geluidsonderzoek naar deze wegen in het plangebied niet noodzakelijk.

## 7 Luchtkwaliteit

### 7.1 TOETSINGSKADER

Het belangrijkste toetsingskader voor ruimtelijke plannen wordt voor luchtkwaliteit gevormd door de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit kunnen uitoefenen, indien:

- uitoefening niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, of
- bij uitoefening de concentratie in de buitenlucht van de betreffende stof per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof bij uitoefening, door een met die uitoefening samenhangende maatregel de luchtkwaliteit per saldo verbetert, of
- uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, of
- uitoefening is genoemd in een vastgesteld programma Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, (NSL) dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.



## 7.2

### **Niet in betekende mate bijdrage (NIBM)**

Projecten die niet 'in betekende mate' (NIBM) een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging, hoeven op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer niet individueel getoetst te worden aan de genoemde grenswaarden. Het is in dat geval voldoende om aan te tonen dat een voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekende mate' is.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Met de in werking treding van het NSL is het begrip 'niet in betekende mate' (tijdelijk) gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Dit komt neer op een bijdrage van 1,2 µg /m<sup>3</sup> voor beide componenten. Dit betekent dat als aangetoond kan worden dat een voorgenomen ontwikkeling aan de definitie van NIBM voldoet, het project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. Deze 3% grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

## 7.3

### **Toetsing en conclusie**

Het plan Zonekamp Oost valt onder de hiervoor genoemde categorie voor woningbouw in de Regeling NIBM. Het betreft een woningbouwlocatie van maximaal 200 woningen, met 3 ontsluitingswegen. Op grond van Besluit NIBM, draagt dit plan dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling voldoet daarmee ruim aan art. 5.16 lid 1 onder c van de Wet luchtkwaliteit, waarmee verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit dan ook niet noodzakelijk is.

## 8 Conclusie

- De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai wordt ten gevolge van het treinverkeer op het spoortraject Zwolle – Deventer op de bouwgrens van een aantal bouwvlakken overschreden.
- Voor een vijftal waarneempunten in het plangebied dient een ontheffing voor een hogere grenswaarde van maximaal 57 dB, voor spoorweglawaai te worden aangevraagd. In tabel 2, zijn deze overschrijvingspunten weergegeven.
- Gezien de omvang, het landelijke karakter, de hoogte van de overschrijding en het geringe aantal overschrijdingspunten in het voorgenomen plangebied, kent het nemen van bron en/of overdrachtsmaatregelen bezwaren vanuit stedenbouwkundige en financiële oogpunt. Wel dient bij het stedenbouwkundige ontwerp van de bouwplannen, de situering van geluidsgevoelige ruimten aan de geluidbelaste zijde zo veel mogelijk te vermijden.
- Indien een hogere grenswaarde wordt verleend dient de karakteristieke geluidwering van de gevel ( $G_{i,AK}$ ) hierop te worden gedimensioneerd.
- Het project is als zodanig niet in betekenende mate van belang voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Een uitgebreid onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

Datum  
Titel

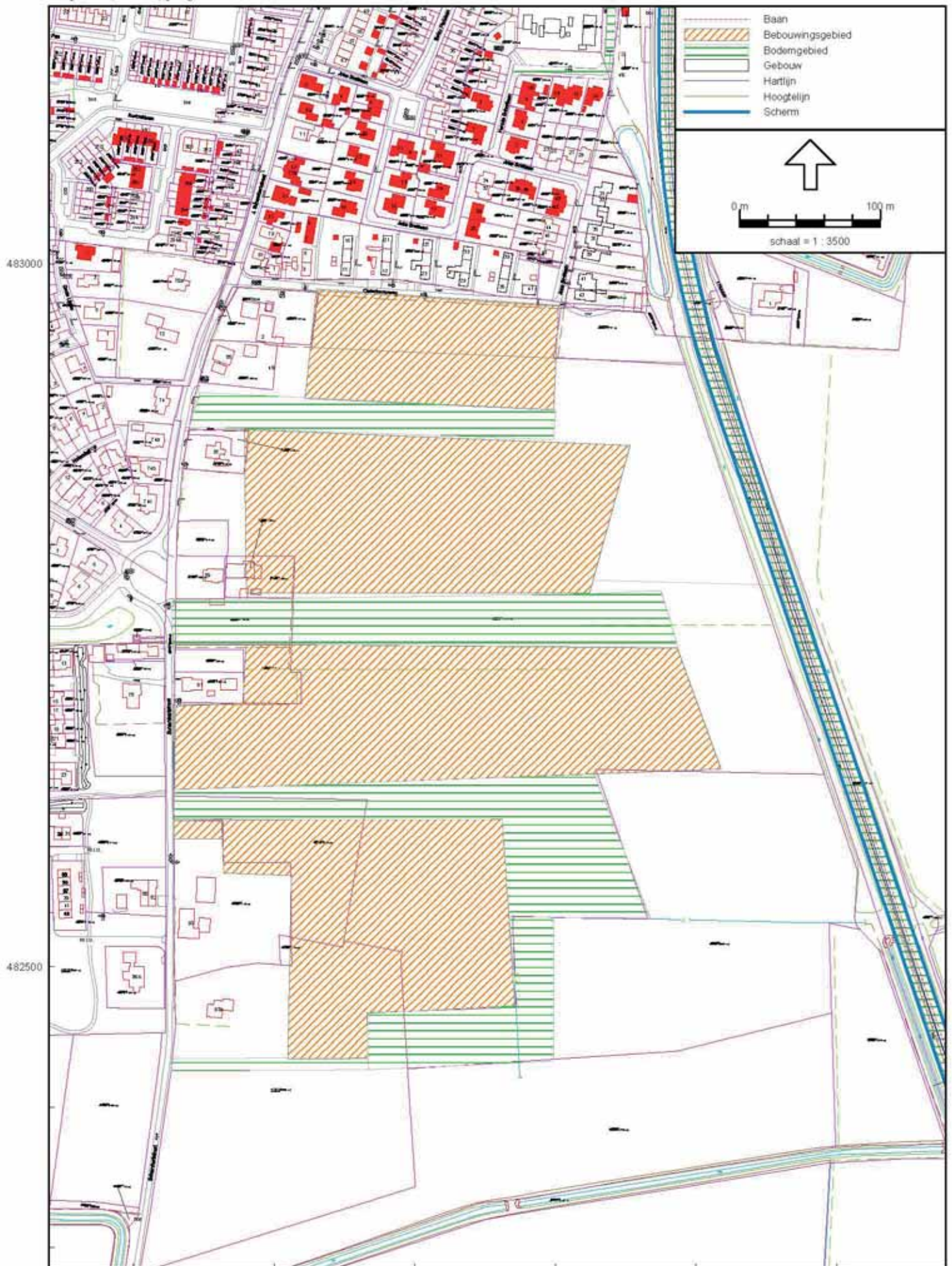
18 mei 2010  
'Zonekamp-Oost'

## **Bijlage**

Rekenresultaten railverkeerslawaa

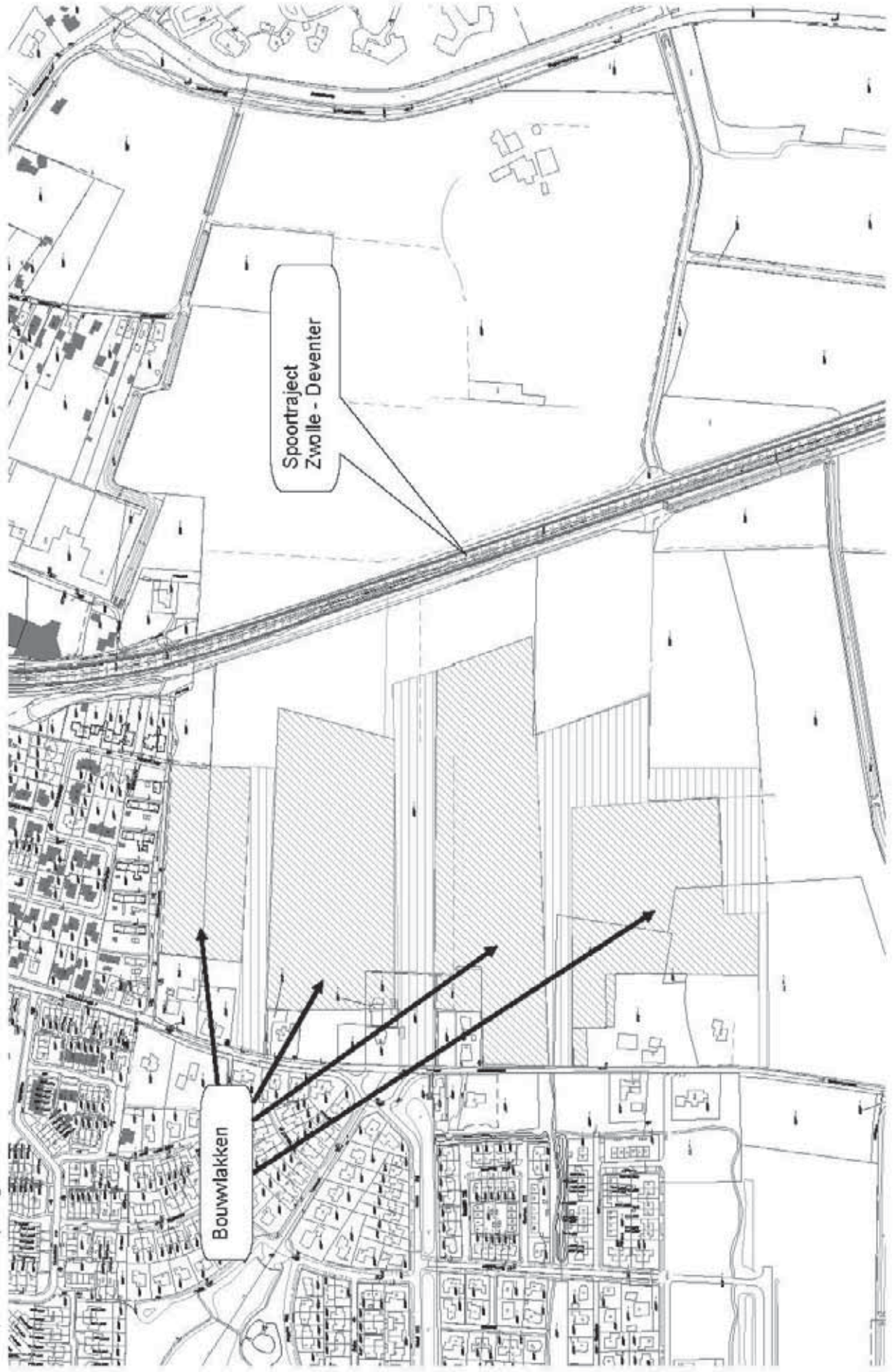


Figuur 1  
Situatieoverzicht  
Zonekamp Oost, model, peiljaar 2007



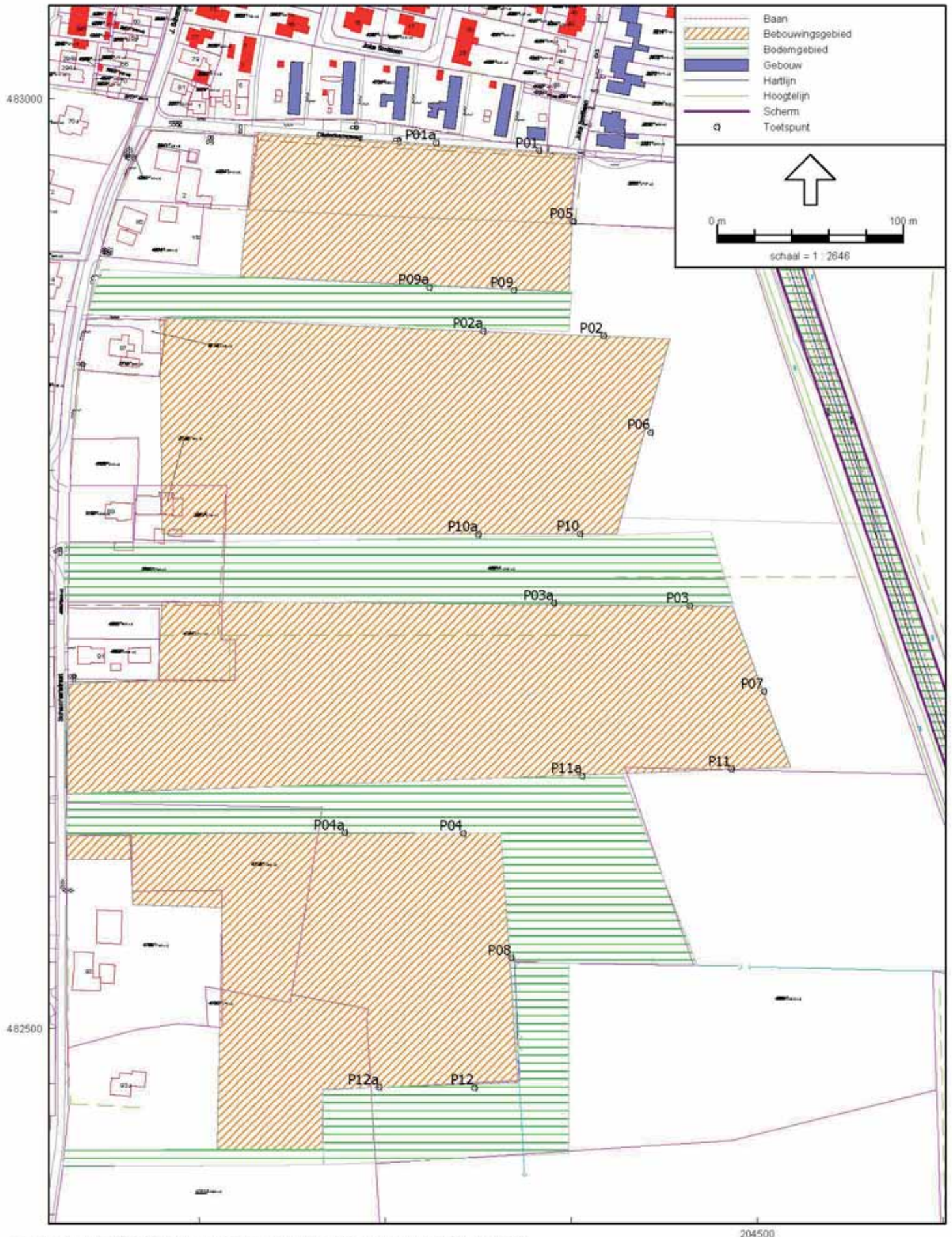


Figuur 1a, overzicht plangebied



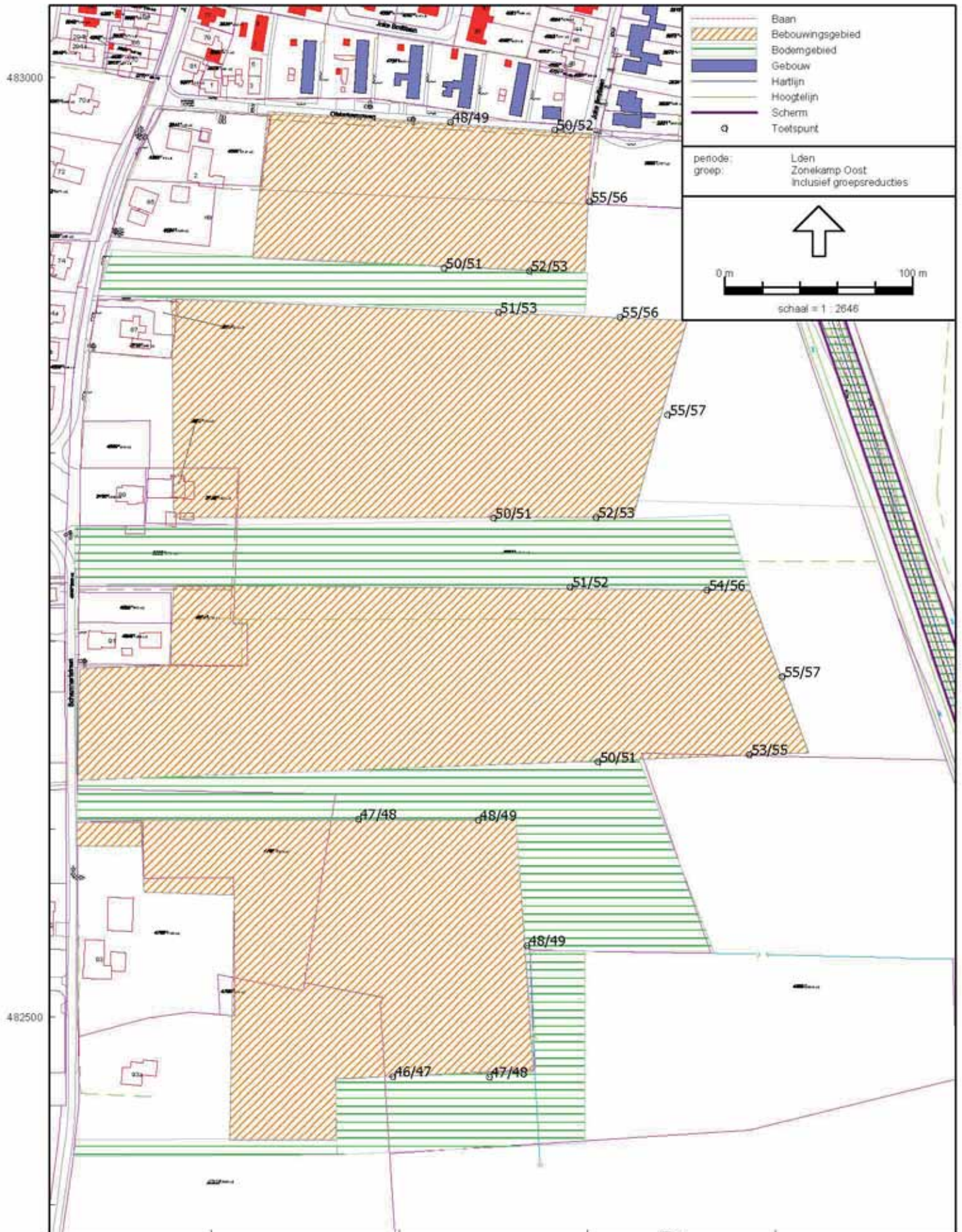


Figuur 2  
 Zonekamp Oost  
 model, peiljaar 2007





Figuur 3  
 Zonerkamp Oost, berekeningsresultaten zonder maatregelen  
 model, peiljaar 2007 inclusief 1,5 dB + 0,7 dB toeslag



Berekeningresultaten zonder maatregel  
 Zonekamp Oost

Geluidbelasting, peiljaar 2007 + 1,5 dB + 0,7 dB toeslag

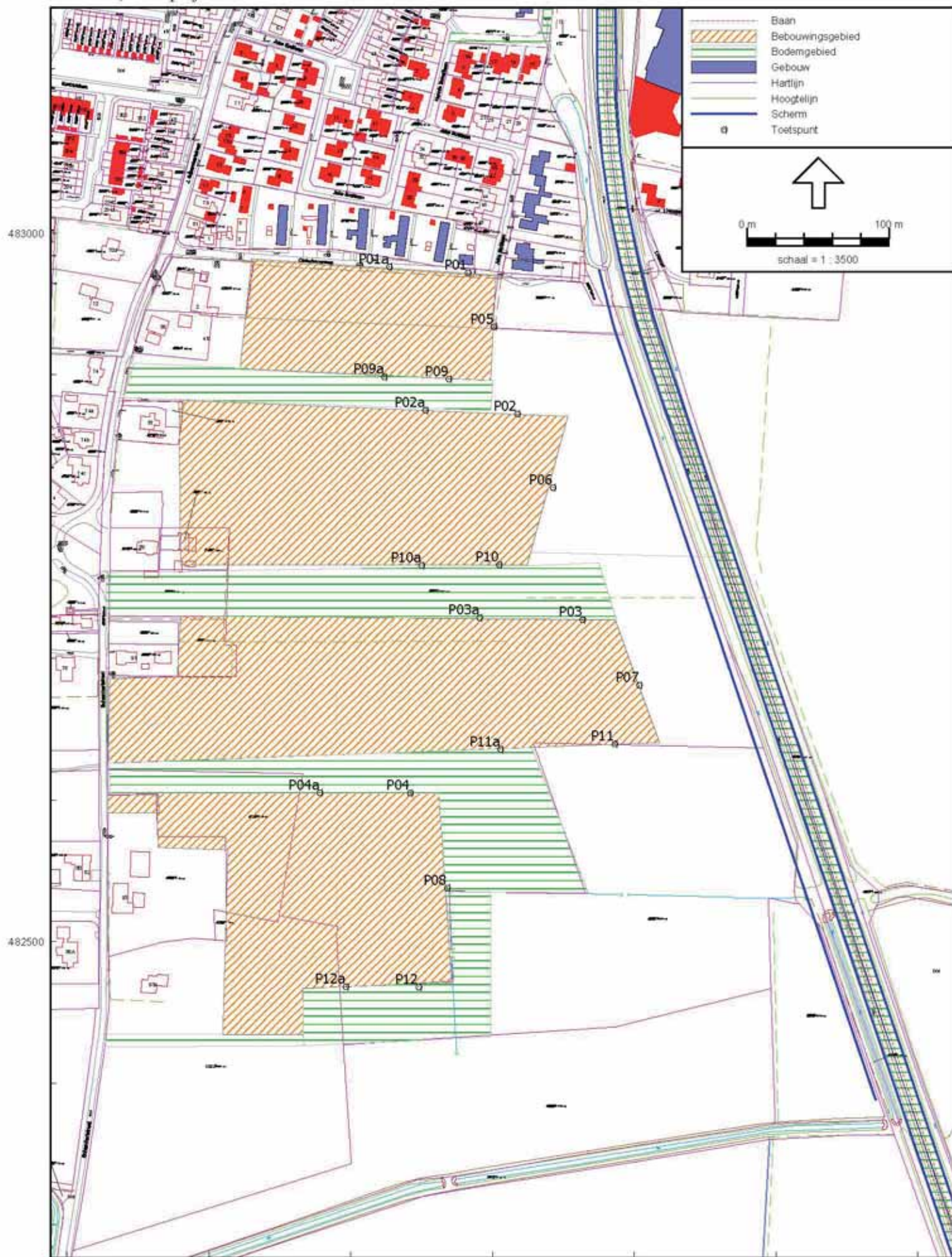
Rapport: Resultatentabel  
 Model: model, peiljaar 2007  
 L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
P01_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	48	48	41	50
P01_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	49	49	43	52
P02_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	52	53	46	55
P02_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	54	54	47	56
P03_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	52	52	45	54
P03_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	53	53	46	56
P04_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	46	46	39	48
P04_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	47	47	40	49
P05_A	Oostevel bouwvlak	1,50	52	52	46	55
P05_B	Oostevel bouwvlak	4,50	54	54	47	56
P06_A	Oostevel bouwvlak	1,50	53	53	46	55
P06_B	Oostevel bouwvlak	4,50	54	54	47	57
P07_A	Oostevel bouwvlak	1,50	53	53	46	55
P07_B	Oostevel bouwvlak	4,50	55	55	48	57
P08_A	Oostevel bouwvlak	1,50	46	46	39	48
P08_B	Oostevel bouwvlak	4,50	47	47	40	49
P09_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	50	50	43	52
P09_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	51	51	44	53
P10_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	49	50	43	52
P10_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	51	51	44	53
P11_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	51	51	44	53
P11_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	52	53	46	55
P12_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	44	45	38	47
P12_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	45	46	39	48

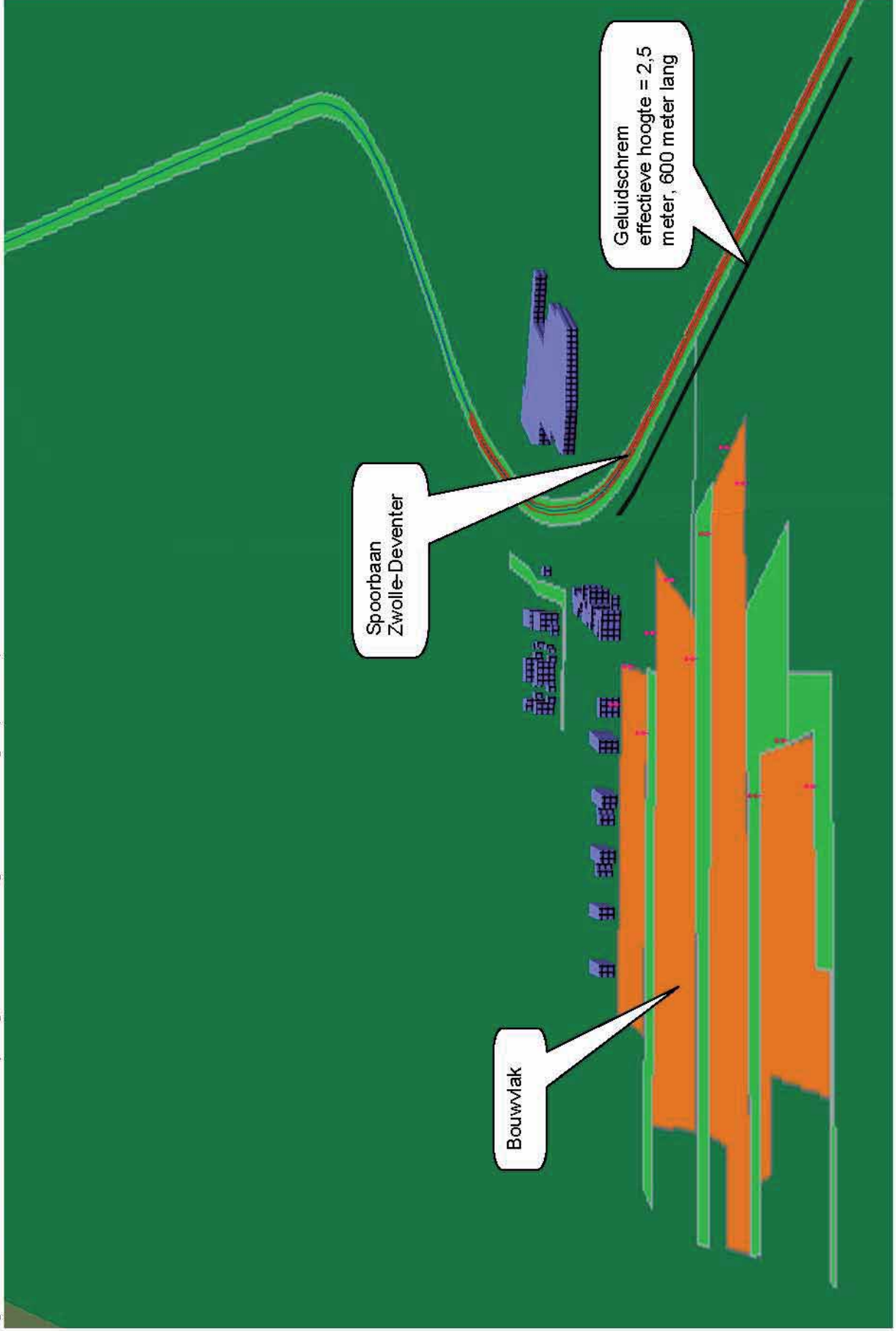
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Figuur 4  
 Zoenkamp Oost, inclusief geluidscherm  
 Situatieoverzicht, model peiljaar 2007

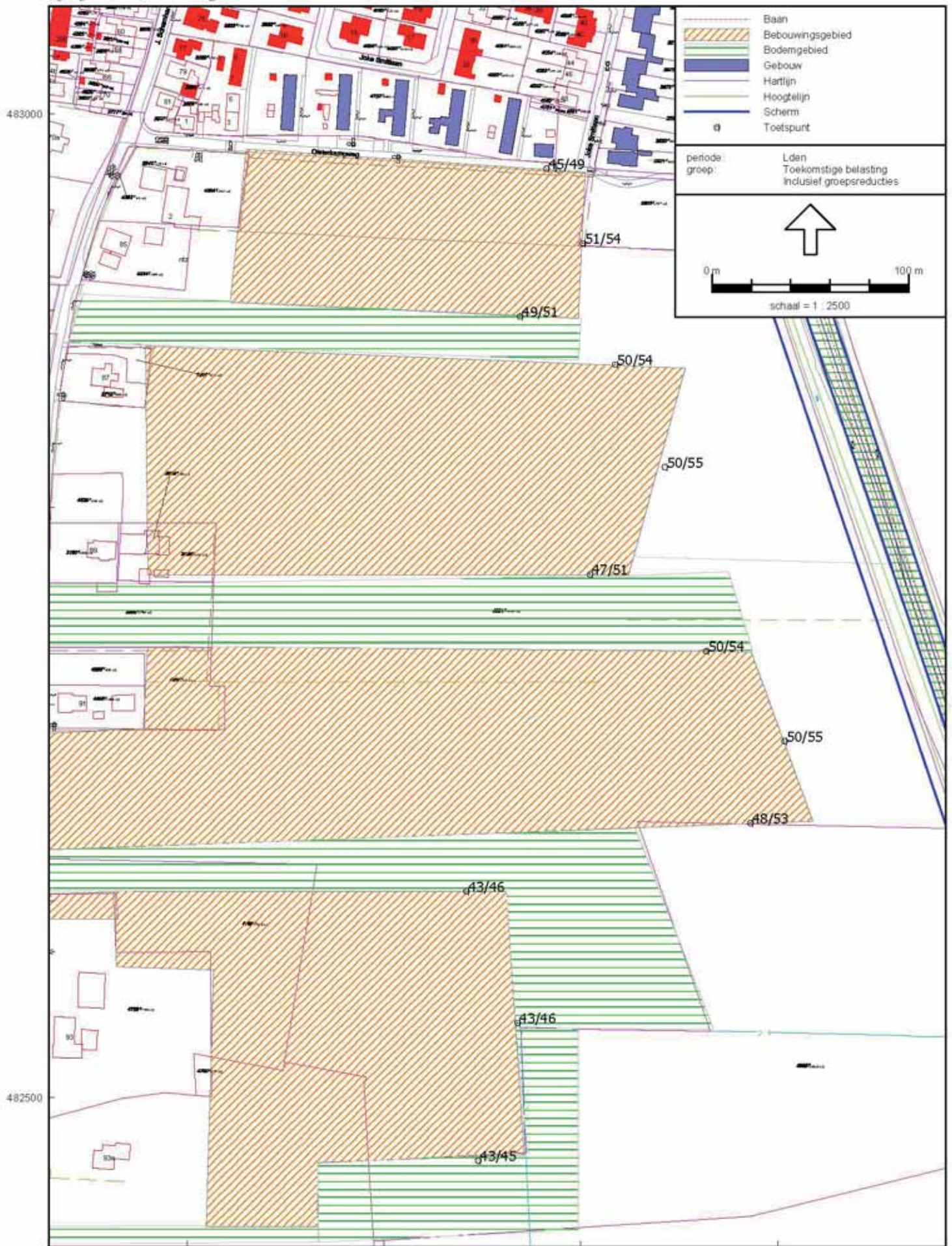


Figuur 4a. 3D overzicht van het plangebied inclusief geluidsmaatregel (scherm).





Figuur 5  
 Zoenkamp Oost, inclusief geluidscherm  
 model, peiljaar 2007, berekeningsresultaten





## Overzicht berekeningresultaten ex. groepsreductie Zonekamp Oost, inclusief geluidscherm

Rapport: Resultatentabel  
 Model: model, peiljaar 2007 incl. maatregelen  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: Toekomstige belasting  
 Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
P01_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	41	41	34	43
P01_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	44	44	37	46
P01a_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	40	40	33	42
P01a_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	42	43	36	45
P02_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	46	46	39	48
P02_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	49	50	43	52
P02a_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	42	43	36	45
P02a_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	45	45	39	48
P03_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	45	45	38	48
P03_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	49	49	42	51
P03a_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	41	42	35	44
P03a_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	45	45	38	47
P04_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	38	39	32	41
P04_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	41	41	34	43
P04a_A	Noordgevel bouwvlak	1,50	37	37	30	40
P04a_B	Noordgevel bouwvlak	4,50	39	40	33	42
P05_A	Oosteveld bouwvlak	1,50	46	47	40	49
P05_B	Oosteveld bouwvlak	4,50	49	49	43	52
P06_A	Oosteveld bouwvlak	1,50	46	46	39	48
P06_B	Oosteveld bouwvlak	4,50	50	50	43	53
P07_A	Oosteveld bouwvlak	1,50	45	46	39	48
P07_B	Oosteveld bouwvlak	4,50	51	51	44	53
P08_A	Oosteveld bouwvlak	1,50	39	39	32	41
P08_B	Oosteveld bouwvlak	4,50	41	41	34	44
P09_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	44	44	37	46
P09_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	46	47	40	49
P09a_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	41	41	34	43
P09a_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	43	44	37	46
P10_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	42	43	36	45
P10_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	46	46	39	49
P10a_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	41	41	34	43
P10a_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	43	44	37	46
P11_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	44	44	37	46
P11_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	48	48	41	51
P11a_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	41	41	34	43
P11a_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	44	44	37	46
P12_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	38	38	31	41
P12_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	40	40	33	43
P12a_A	Zuidgevel bouwvlak	1,50	37	37	30	39
P12a_B	Zuidgevel bouwvlak	4,50	39	39	32	41

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## Overzicht waarneempunten Zonekamp Oost

Model: model, peiljaar 2007, groeps gegevens  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

Naam	Omschr.	Maasveld	HDef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
P01	Noordgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P02	Noordgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P03	Noordgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P04	Noordgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P05	Oostevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P06	Oostevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P07	Oostevel bouwvlak	0,29	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P08	Oostevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P09	Zuidgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P10	Zuidgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P11	Zuidgevel bouwvlak	0,40	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P12	Zuidgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P01a	Noordgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P09a	Zuidgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P02a	Noordgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P10a	Zuidgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P03a	Noordgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P11a	Zuidgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P04a	Noordgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee
P12a	Zuidgevel bouwvlak	1,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Nee

Overzicht invoergegevens  
 Zonekamp Oost

Scherms

Model: model, peiljaar 2007 incl. maatregelen  
 Groep: (hoogsgroep)  
 Lijst van Schermen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

Naam	Groep	Item ID	Grp ID	Vorm	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n	M-1	M-n	Min.RH	Max.RH	Vormpunten
130_S		280	0	Polylijn	204763,33	482162,33	205565,23	487907,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57
130_S		281	0	Polylijn	204775,65	482166,51	205577,05	487902,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57
130_S		802	0	Polylijn	204670,21	482388,48	204475,22	482573,81	2,00	3,00	0,00	0,00	2,00	3,00	4

## Overzicht invoergegevens Zonerkamp Oost

Scherm

Model: model, peiljaar 2007 incl. maatregelen

Groep: (hooggroep)

Lijst van Schermen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

Naam	Lengte	Min.lengte	Max.lengte
130_S	6018,02	16,47	803,08
130_S	6008,17	16,34	803,05
130_S	617,07	41,39	533,63





















Overzicht invoergegevens  
 Zonekamp Oost

Sporgegevens

Model: Kopie van model, peiljaar 2007  
 Groep: Zonekamp Oost  
 Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

Naam	FStop(P4)	Cat.2	Vdoor	Cat.2	Vstop	Cat.2	Corr.	Cat.2	Aantal(D)	Cat.3	FStop(D)	Cat.3	Aantal(A)	Cat.3
130_A		0,00		70		-40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		70		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		71		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		71		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		71		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		71		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		71		-40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		71		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		71		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		71		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		71		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		74		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		74		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		74		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		74		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		74		-40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		74		-40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		74		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		80		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		80		-40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		80		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		80		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		80		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		80		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		80		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		80		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		80		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		80		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		80		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		81		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		81		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		81		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		81		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		81		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		81		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		81		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		81		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		81		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		81		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		40		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		47		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		48		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		53		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		85		58		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		87		58		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		87		60		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		87		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_A		0,00		87		62		0,00		0,00		0,00		0,00
130_B		0,00		90		47		0,00		0,00		0,00		0,00
130_B		0,00		90		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_B		0,00		90		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_B		0,00		90		0		0,00		0,00		0,00		0,00
130_B		0,00		90		0		0,00		0,00		0,00		0,00

Overzicht invoergegevens  
 Zonekamp Oost

Spoorgegevens

Model: Kopie van model, peiljaar 2007  
 Groep: Zonekamp Oost  
 Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

Naam	Corr.	Cat.3	Aantal(D)	Cat.4	FStop(D)	Cat.4	Aantal(A)	Cat.4	FStop(A)	Cat.4	Aantal(N)	Cat.4	FStop(N)	Cat.4
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_A		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_B		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_B		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_B		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00
130_B		0,00		0,92		0,00		3,25		0,00		0,09		0,00





Overzicht invoergegevens  
 Zonekamp Oost

Spoorgegevens

Model: Kopie van model, peiljaar 2007  
 Groep: Zonekamp Oost  
 Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

Naam	FStop(N)	Cat.6	Aantal(P4)	Cat.6	FStop(P4)	Cat.6	Vdoor	Cat.6	Vstop	Cat.6	Corr.	Cat.6	Aantal(D)	Cat.7
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_A		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_B		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_B		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_B		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00
130_B		0,00		0,00		0,00		60		0		0,00		0,00

Overzicht invoergegevens  
 Zonekamp Oost

Sporgegevens

Model: Kopie van model, peiljaar 2007  
 Groep: Zonekamp Oost  
 Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

Naam	FStop(P4)	Cat.7	Vdoor	Cat.7	Vstop	Cat.7	Corr.	Cat.7	Aantal(D)	Cat.8	FStop(D)	Cat.8	Aantal(A)	Cat.8
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_A		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_B		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_B		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_B		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89
130_B		0,00		0		0		0,00		1,19		0,00		0,89





## WET GELUIDHINDER

Beschikking  
Vaststelling hogere grenswaarden

<b>Aanvrager</b>	: Burgemeester en wethouders Olst-Wijhe
<b>Betreft</b>	: Vaststelling hogere grenswaarden
<b>Locatie</b>	: Zonnekamp-Oost
<b>Datum aanvraag</b>	: 1 december 2010
<b>Datum beschikking</b>	: besluit wordt genomen na ter inzage termijn en voor vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan
<b>Datum</b>	: 4 maart 2011

een dijk van een gemeente

### **Aanvraag.**

Op 7 december 2010 hebben wij besloten om in te stemmen met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-Oost. In het bestemmingsplan is het geluidrapport opgenomen d.d. 18 mei 2010 van het Expertisecentrum Zwolle. Daaruit blijkt dat het noodzakelijk is om een Hogere grenswaarde vast te stellen in het kader van de Wet geluidhinder..

### **Aanleiding aanvraag hogere grenswaarde(n).**

Wij hebben het voornemen mee te werken aan het voorstel. Ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek ingesteld door het Expertisecentrum Zwolle, d.d. 18 mei 2010, naar de te verwachten geluidbelasting die woningen kunnen ondervinden zonder de invloed van extra maatregelen die de geluidsoverdracht beperken. Uit onderzoek is gebleken dat enkele nog niet gebouwde woningen aan de oost- en noordrand van het plangebied een geluidbelasting gaan ondervinden vanwege het railverkeerslawaai afkomstig van de spoorlijn Deventer-Zwolle die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

### **Overwegingen ten aanzien van de aanvraag.**

Ten aanzien van het voorliggende verzoek merken wij het volgende op.

Bij de beslissing op het verzoek zijn de volgende stukken beoordeeld:

- het akoestisch onderzoek van het Expertisecentrum Zwolle d.d. 18 mei 2010 en de daarin opgenomen motivatie hogere grenswaarden;
- het aanvraagformulier hogere grenswaarden Wet geluidhinder;
- het verzoek hogere grenswaarde heeft ter inzage gelegen met ingang van 24 december 2010 tot en met 3 februari 2011. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op basis van artikel 83, lid 1 van de Wet geluidhinder kan een verzoek tot het vaststellen van een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde worden ingediend in het kader van een bestemmingsplanprocedure.

Het treffen van bronmaatregelen ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard.

Het treffen van maatregelen in de overdrachtsfeer ontmoet overwegende bezwaren van landschappelijke en financiële aard (artikel 110a, lid 5 Wet geluidhinder).

De voorkeurswaarde bedraagt 55 dB.

De aangevraagde hogere grenswaarde bedraagt maximaal 57 dB.

De overschrijding betreft enkele woningen aan de oost- en noordrand van het plangebied;

Op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder kunnen wij de gevraagde hogere grenswaarden verlenen.

een dijk van een gemeente



## OPENBARE KENNISGEVING

Publicatie in:

- Huis aan Huis d.d. 23 december 2010 onder Ruimtelijke ontwikkelingen

### **Verzoek hogere grenswaarde ten behoeve woningbouw in bestemmingsplan Zonnekamp-Oost te Olst.**

- Burgemeester en wethouders ~~van de gemeente Olst-Wijhe~~ maken bekend dat zij voornemens zijn positief te beschikken op een verzoek om een hogere grenswaarde te verlenen. Deze hogere grenswaarde is nodig in het kader van een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.10 Wro, dat als doel heeft de realisatie van een woningen in plan Zonnekamp-Oost te Olst.

De hogere grenswaarde houdt verband met het spoorweggeluid afkomstig van de spoorlijn Deventer-Olst, die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De vast te stellen hogere grenswaarde bedraagt maximaal 57 dB.

Het ontwerp-besluit en de aanvraag voor deze hogere grenswaarde liggen, gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ex. artikel 3.10 Wro, met ingang van 24 december 2010 tot en met 3 februari 2010 ter inzage bij ons klantcontactcentrum in Wijhe (Oranjelaan 5) en in Olst (Holstohus, Jan Schamhartstraat 5). Gedurende de genoemde termijn kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit hogere grenswaarde indienen bij het college van B&W, Postbus 16, 8120 AA Olst.

### Beslissing op de aanvraag.

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten:

de gevraagde hogere grenswaarde ten gevolge van railverkeerslawaaï voor de aan de oost- en noordrand van het plan Zonnekamp-Oost te projecteren woningen te verlenen.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,  
de secretaris, de burgemeester,

A. Oeseburg.

A.G.J. Strien

een dijk van een gemeente

# Nota Inspraak en Overleg

*Voorontwerp Bestemmingsplan Zonnekamp-Oost*

Gemeente Olst-Wijhe

### **Inleiding**

Vanaf 12 november 2010 tot en met 25 november 2010 heeft ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegen het voorontwerp bestemmingsplan Zonnekamp-Oost.

Het plangebied Zonnekamp-Oost ligt aan de zuidzijde van de kern Olst. Het is de tweede fase van het masterplan Zonnekamp. Om de ontwikkeling van de woonwijk Zonnekamp-oost mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het westelijk deel van het masterplan is nagenoeg geheel ontwikkeld. Het plangebied wordt aan de west-zijde begrensd door de Jan Schamhartstraat, de spoorlijn Zwolle-Deventer vormt de grens aan de oostzijde. Aangezien destijds door een ieder op het masterplan kon worden gereageerd middels inspraak, bedroeg de inspraaktermijn van het voorontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-Oost twee weken.

### **Ontvangen reacties in het kader van de inspraak**

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn vijf inspraakreacties ontvangen.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n) is de reactienota behorende bij dit digitale bestemmingsplan geanonimiseerd. Omwille hiervan zijn de (reacties van) insprekers (natuurlijke personen) genummerd van 1 tot en met 4.

Per reclamant is opgenomen:

- Nummer van de reclamant (kolom 1), naam van reclamant indien niet geanonimiseerd (kolom 2);
- Een samenvatting van de inhoud van de inspraakreactie (kolom 3);
- Per inspraakreactie de beantwoording van gemeentewege hierop (kolom 4);
- Tevens is in kolom 5 aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

### **Ontvangen reacties in het kader van het artikel 3.1.1 Bro**

Daarnaast is ter uitvoering van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-Oost aan diverse overleginstanties toegezonden.

Er zijn reacties ontvangen van het Waterschap Groot-Salland, de VROM-Inspectie en de provincie Overijssel.

**Inspraakperiode: 12 november 2010 tot en met 25 november 2010****Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Zonnekamp - Oost**

Nr. inspreker	Naam	Samenvatting inspraakreactie	Verwerking reactie	Aanpassing ontwerp ja/nee
1.		<p>Wenst een zo stil mogelijke woonomgeving en wil meedenken in het creëren van een groen en ruim plan, mooi uitzicht en het gevoel van buiten wonen. Voorgesteld wordt om het wijkverkeer naar het centrum via de Olsterkampweg te leiden en het grote verkeer over de Kneu naar de dijk. Het oude lint, de J. Schamhartstraat kan op deze wijze worden ontzien en waterafvoer, wandelpaden en fietspad geven dan een verbinding van Oost naar West-Zonnekamp langs onze tuin. De nieuw te bouwen huizen aan de oostkant van ons perceel meer naar het zuiden worden geplaatst en zoveel mogelijk uit het zicht. De J. Schamhartstraat niet verder belasten met zijstraten en andere sluiproutes. Wellicht kan de Olsterkampweg wat meer allure krijgen, breder en meer groen als ontsluiting naar het centrum.</p>	<p>Het verplaatsen van de hoofdtoegangsweg naar de Olsterkampweg wordt niet voorgestaan om meerdere redenen. Op de eerste plaats is de entree ter hoogte van de Kerkuil een logische plek omdat hier ook de entree plaatsvindt met Zonnekamp-West. Bovendien is het gewenst om voor het onderhoud van de door te trekken sloot te beschikken over een weg. Het voordeel van de gekozen plek voor de hoofdtoegangsweg is bovendien dat deze op een veel ruimere afstand (&gt;20 m.) komt van de bestaande woningen dan de afstand van de woning Olsterkampweg 1 tot de rijbaan (4 m.). Om aan het voorstel om het aantal ontsluitingswegen te beperken, tegemoet te komen, zal het plan aangepast worden door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat er een mogelijkheid ontstaat om- als zich geen andere belemmeringen voordoen - te zijner tijd de toegangsweg tussen de J. Schamhartstraat 85 en 87 op te heffen. De vrijkomende grond kan dan worden benut voor woningbouw. Het zoveel mogelijk uit het zicht plaatsen van nieuwe woningen is niet haalbaar. Het is wel mogelijk om te zijner tijd (dit gedeelte komt namelijk niet op korte termijn aan bod) te bezien of</p>	ja



			met de situering van de nieuwe woningen enigszins tegemoet gekomen kan worden aan de wens van verzoeker.	
2.		<p>Is van mening dat te lichtvaardig gedacht wordt over de te verwachten overlast van het bouwverkeer als dat via de Kneu en de Kerkuil richting J. Schamhartstraat zou gaan rijden. In voorgaande bestemmingsplannen werd voorgespiegeld dat bouwverkeer voor de nieuwe wijk via de nieuw aan te leggen verlengde Kneu zou gaan rijden zodat er van overlast geen sprake zou zijn. Bewoners van Zonnekamp-West is altijd voorgehouden dat zij aan een verkeersluwe straat zouden wonen omdat vrachtverkeer over de verlengde Kneu zou gaan rijden. Dat was een prima verkoopargument en nu we er een paar jaar wonen blijkt dit dus een loze belofte te zijn geweest en gaat een erg gevaarlijke situatie ontstaan (schoolkinderen, fietsverkeer). Door de Kneudoortrekking te verwezenlijken, kan worden voorkomen dat onnodige bezwaarprocedures in gang worden gezet, waardoor belangrijke plannen ernstige vertraging op gaan lopen. Het is zelfs niet duurder als voorzien omdat de weg er toch moet komen. Waarom dit na de bouw doen als het ook voor de bouw kan met alle voordelen van dien. De eigenaar van het ontbrekende stukje grond heeft zich meermalen bereid verklaard dit aan de gemeente te willen verkopen.</p>	<p>De gemeente dient in het algemeen belang te waken voor onnodige voorinvesteringen, nog los van het feit dat benodigde stukken grond op dit moment niet in eigendom zijn. Het streven is er wel op gericht om deze stukken te verwerven binnen de planduur van het bestemmingsplan (10 jaar) om zodoende de bedoelde doortrekking van de Kneu wel te kunnen aanleggen. Dat is ook de reden dat de weg nu reeds in het bestemmingsplan is opgenomen. In de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 7 december 2010 is besloten om een nadere analyse te maken van de problematiek om een verantwoorde beslissing te kunnen nemen over het tijdstip van de aanleg van deze weg.</p>	nee

3.		<p>Bij het gereed komen van Zonnekamp-West is de aanwonende van de J. Schamhartstraat toegezegd dat de randweg Kneu eerst volledig wordt aangelegd voordat met bouw in Zonnekamp-Oost wordt begonnen. De J. Schamhartstraat zal dan dienen als aan- en afvoerweg voor bouwmaterialen, toekomstige aanwonenden, leveranciers en bezoekers. De toenemende overlast in verkeersdrukte en – veiligheid, geluid, ronddraaiend licht van koplampen o het verkeersknooppunt naast onze woning, legt een zware belasting op ons leefklimaat. Er worden bijna 10 jaren plannen gemaakt voor de Zonnekamp. Geen oplossing is er voor de aankoop van gronden en onroerend goed, waardevermindering van woning, sterke beperking van eigen mogelijkheden met woning en grond, privacyverlies, onderhoud van terrein en onroerend goed in omgeving van onze woning. Uitvoering van de thans voorgestelde plannen zal voor ons opnieuw ca. 15 jaren onduidelijkheid betekenen. Onze woning zal in deze periode nagenoeg onverkoopbaar zijn.</p>	<p>In het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan Zonnekamp-West is vermeld dat 'de randweg in een later stadium coorgetrokken kan worden als de noodzaak zich voordoet bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied ten oosten van de spoorlijn. Wij zijn van mening (zie hierboven) dat deze doortrekking nu nog niet nodig is, maar pas in een later stadium als de verkeersbewegingen toenemen als gevolg van een substantieel aantal gebouwde woningen in 'oost'. De toename van het aantal verkeersbewegingen op de Jan Schamhartstraat is gering en zal pas na afronding van plan 'oost' enigszins substantieel zijn. Gemeente heeft de heer van der Vegt in 2008 een voorstel gedaan om de benodigde gronden aan te kopen met meeneming van de waardevermindering van de woning etc. Hierover is geen overeenstemming bereikt.</p>	nee
4.		<p>In Olst staan al veel woningen te koop (150), dus waarom nieuwe bouwen; inbreiding gaat voor uitbreiding, dus eerst Abersonterrein bebouwen, dat al jaren een lelijke plek is in het dorp; onze privacy is straks weg; wij willen niet dat Zonnekamp-Oost uitgevoerd gaat worden.</p>	<p>Vanwege gezinsverduunning is er behoefte aan meer woningen. Het plan strookt met de Prestatieafspraken die met de provincie zijn gemaakt. Het feit dat veel panden te koop staan heeft andere oorzaken. Plan Zonnekamp wordt nu opgepakt en is geschikt voor starters en doorstromers. Aberson-terrein zou ook opgepakt kunnen worden. Hier kan een beperkt aantal seniorenwoningen komen. Niet wordt ingezien dat privacy in het geding is. Nieuwe woningen komen op een afstand van tenminste 30 m. van de voorkant van de woning aan de Joke Smitlaan. In achtertuin blijft volop privacy beschikbaar.</p>	ja

		<p>As er toch gebouwd wordt, dan ons woongenot optimaal houden. Dit betekent: geen goedkope rijenwoningen in onze omgeving, Olst heeft geen baat bij de bouw van goedkope woningen, want die zijn er al genoeg. Het imago van Olst is niet goed. Door nog meer goedkope woningen te bouwen degradeert het dorp nog verder. Het wordt tijd dat er wat meer mensen in Olst komen wonen die wat meer te besteden hebben in en voor ons dorp. Spreiding van dure en goedkope woningen door elkaar. Geen buurtjes met goedkope woningen creëren zoals nu aan de Olsterkampweg gebeurt. Mix van mensen van allerlei pluimage door elkaar is de kracht van een dorp.</p> <p>Het is wenselijk om ook vervangende woningen op te nemen voor de bebouwing aan de Olsterkampweg.</p> <p>Het plan is in strijd met de rechtzekerheid nu er enkel woonvlakken zijn opgenomen en het volstrekt onduidelijk is hoeveel woningen er komen en hoe deze gesitueerd zijn in het bouwvlak.</p> <p>Zone van bebouwing van 200 meter uit de spoorlijn dient gehandhaafd te worden, zoals in het masterplan. Pas in een later stadium kan een plan gemaakt worden voor bebouwing dichterbij het spoor.</p> <p>Wij hebben geen inzicht in het effect voor ons ten aanzien van weerkaatsing van spoorweggeluid tegen de nieuw te bouwen woningen. Wij wonen nu nagenoeg in een stiltegebied. Wij weten niet wat het effect is van heien of boren voor nieuwe woningen voor onze woning.</p>	<p>Er is juist behoefte aan goedkope woningen, vandaar het door de gemeente op te starten CPO-project voor starters. Niet ingezien wordt dat dat afbreuk doet aan het woongenot van briefschrijvers. Jonge mensen met kinderen zorgen toch ook voor levendigheid en leefbaarheid. Het imago van Olst wordt juist bevorderd door voor alle groepen te bouwen en zeker ook voor jongeren.</p> <p>Het is niet zo dat hier beslist een woonvlek moet komen met alleen maar goedkope woningen. Een menging wordt nagestreefd, dus ook tweekappers en vrijstaand. Er is wel een marge van 35 tot 50 woningen in het plan opgenomen om flexibel te kunnen inspelen op de behoefte. Het aantal wijkt echter wel iets te veel af van de aantallen in de andere woonvelden en zal daarom worden aangepast naar 30 tot 45.</p> <p>Situering van de woningen vindt plaats in de naar de weg gekeerde bouwgrens. Van hinder door weerkaatsing van het treingeluid via de nieuwe woningen naar de woning van inspreker is geen sprake omdat het geluid van de trein altijd eerder de woning van inspreker bereikt dan de nieuw woningen die 30 meter verder van het spoor af staan.</p>	
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



		<p>De parkeersituatie in het plan is nauwelijks gemotiveerd. Het is onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. De bewoners van de Olsterkampweg moeten na uitvoering van Zonnekamp-Cost ook hun auto nog kwijt kunnen.</p> <p>Wij zien problemen met het fietspad als wij ons erf achteruitrijdend verlaten. De bouw van aardehuizen geven geen integraal beeld van Zonnekamp-Oost en West en dit is daarom in strijd met het stedenbouwkundig plan uit 2001. Wij willen in de toekomst niet meemaken dat toekomstige bewoners gaan klagen over onze paarden/kleinvee/dieren.</p> <p>Het is onduidelijk hoe het groengebied ten zuiden van onze woning ingevuld gaat worden. Graag zouden wij hiervan op de hoogte gebracht willen worden.</p> <p>Volgens het Masterplan dient er een goede harmonische aansluiting te komen op de bestaande woningen. Dit betekent lage maximale goot- en nokhoogtes voor woningen grenzend aan de Olsterkampweg en aan de noordoostkant vrijstaande woningen. Verzoek: stel het aantal minimaal en maximaal te bouwen woningen naar beneden bij.</p> <p>Bouwen met autobanden is belastend voor het milieu.</p>	<p>Het aantal benodigde parkeerplaatsen zal afgestemd worden op het feitelijke aantal en soort woningen conform de toelichting van het plan. De goothoogte voor het noordelijke woonveld is vastgelegd op 4 m. en daarmee passend.</p> <p>Het plan voor de Aardehuizen is een zeer vernieuwend en duurzaam concept. Wij zijn van mening dat dit goed past. Het ligt overigens op meer dan 200 m. van de woning van insprekers.</p>	
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

5.	Vereniging Aardehuis Eikvaren 20 7412 NS Deventer	De trapeziumvorm van de kavel voor de Aardehuizen dient te worden aangepast. De 5-meter strook zou aan de west- en oostzijde moeten vervallen, waardoor de woningen beter inpasbaar zijn.	Inmiddels is over dit punt reeds overeenstemming bereikt. De oostgrens wordt opgeschoven.	ja
----	---------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	----

### Overleg artikel 3.1.1 Bro voorontwerp bestemmingsplan Zonnekamp-Oost

6.	Waterschap Groot Salland	Bepleit wordt om een duurzaam watersysteem aan te leggen en een waterhuishoudingplan op te stellen; tevens wordt een aanpassing van de toelichting voorgesteld. Bestemmingsomschrijvingen zodanig aanpassen dat water ook in Verkeer en Verblijf mogelijk is. Tevens zone verbreden waar watergang komt.	Wordt aan voldaan	ja
7.	Inspectie Oost	Merkt alleen op dat procedure hogere grenswaarde parallel moet lopen aan procedure ontwerpbestemmingsplan	Procedure is niet noodzakelijk want geluidbelasting blijft binnen de normen gelet op de aanpassing van het bestemmingsplan.	ja
8.	Provincie Overijssel	Ambtelijk overleg: Plan past getalsmatig binnen prestatieafspraken onder voorwaarde dat aangetoond wordt dat wij hoofdzakelijk bouwen voor eigen behoefte. Zo nodig een fasering inbouwen.	Er wordt een fasering opgenomen.	ja



**Ambtshalve wijzigingen voorontwerp bestemmingsplan Zonnekamp-Oost**

9.	Ambtshalve wijzigingen	Enkele ondergeschikte wijzigingen op de verbeelding gewenst	Verbeelding, toelichting en regels worden op ondergeschikte punten aangepast	ja
----	------------------------	-------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------	----



17 SEP. 2010



Zwolle, 16 SEP. 2010

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk: WHA2010-8994.SHE

onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan  
Zonnekamp-Oost

Het college van B en W van de gemeente  
Olst-Wijhe  
dhr. H. van Vliet  
Postbus 16  
8120 AA OLST

APPROEFVING: <i>Ro</i>	
MEDEWERKER: <i>H.v. Vliet</i>	
MEMO: .....	
OVV JA / NEE	AFHAND. TERMIJN

Geachte heer Van Vliet,

Met uw bericht van 13 augustus 2010 ontvingen wij het voorontwerp bestemmingsplan Zonnekamp-Oost te Olst. Dit voorontwerp is voor ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

#### Duurzaam watersysteem

Het bestemmingsplan wordt opgesteld om de ontwikkeling van de 1<sup>e</sup> fase van het toekomstig woongebied Zonnekamp-Oost mogelijk te maken. Onderdeel van het plan is een duurzaam watersysteem. Een uitdaging bij de ontwikkeling in fasen van de Zonnekamp-Oost is het realiseren van een duurzaam watersysteem dat bij elke fase zelfstandig en goed kan functioneren en daarmee niet afhankelijk is van de toekomstige ontwikkelingen van de Zonnekamp. Hiervoor zal een waterhuishoudingsplan moeten worden opgesteld waarin het watersysteem, inclusief de riolering, gedetailleerd wordt uitgewerkt en afspraken worden gemaakt over het toekomstige waterbeheer en het daarbij behorende ruimtebeslag in de Zonnekamp.

#### Waterbeleid

In paragraaf 5.8 wordt het waterbeleid beschreven. In deze paragraaf wordt melding gemaakt van de Vierde Nota Waterhuishouding. Deze nota is inmiddels vervangen door het Nationaal Waterplan. Wij verzoeken u om de tekst te vervangen door een beschrijving van het Nationaal Waterplan.

#### Beeldkwaliteitsplan

In het voorontwerp wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan doet onder andere uitspraken over de toekomstige inrichting van het openbaar groen. Onderdeel van het openbaar groen is het toekomstige oppervlaktewater. Het is belangrijk om vroegtijdig in het planproces gezamenlijk als gemeente en waterschap na te denken en afspraken te maken over de toekomstige inrichting van het water en het beheer dat hierbij hoort. Daarom willen wij u vragen om het waterschap te betrekken bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan.

#### Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels wordt de aanleg van water mogelijk gemaakt binnen de artikelen Groen, Verkeer-Verblijf, Wonen, Woongebied en Woongebied-Aardehuizen. In de bestemmingsomschrijving van het Artikel 3 Groen is een uitgebreide omschrijving hiervoor opgenomen, die bij de andere artikelen ontbreekt. Een deel van het watersysteem wordt onder andere ook gerealiseerd onder de bestemming Verkeer-Verblijf. Daarom verzoeken wij u om de bestemmingsomschrijvingen zodanig op elkaar aan te passen dat het gewenste watersysteem ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Verbeelding

Op de Verbeelding wordt de watergang die de Zonnekamp-West met de 1<sup>e</sup> fase van Zonnekamp-Oost aan de zuidzijde van het plan moet verbinden mogelijk gemaakt binnen de bestemming Verkeer-Verblijf. Hiervoor is een zone opgenomen met een breedte van 12,5 meter. Uitgaande van de richtlijnen van het waterschap voor de inrichting van stedelijk water betekent dit dat rekening moet worden gehouden met een ruimtebeslag van minimaal 14 meter. Deze 14 meter bestaat uit een watergang met maximale breedte van 9 meter tussen de boveninsteek en een eenzijdige 5 meter breed obstakelvrije onderhoudsroute.

Wij vragen u om voldoende ruimte te reserveren in het bestemmingsplan en op de Verbeelding voor de te realiseren waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende, tel. 038-4557347.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van het  
Waterschap Groot Salland

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S.M. Coomans-van Hees', is written over the typed name. The signature is stylized and includes a large flourish at the end. To the left of the signature, the letters 'b/a' are written vertically.

S.M. Coomans-van Hees  
Beleidsmedewerker afdeling Hydrologie  
en Ruimtelijke Ontwikkeling





VROM-Inspectie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubi

Gemeente Olst - Wijhe

30 SEP. 2010



10.003432

> Retouradres Postbus 136 6800 AC Arnhem

Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Olst-Wijhe  
Postbus 16  
8120 AA Olst

AFDELING: RO  
MEDEWERKER: H. van Vlie  
MEMO: VROM-Inspectie  
Directie Uitvoering  
AF-HAND.  
Regioafdeling Best.  
OVB (JA) NEE TERMIJN

Pels Rijkkenstraat 1  
Postbus 136  
6800 AC Arnhem  
www.rijksoverheid.nl

**Contactpersoon**  
A. de Haan

T 026-3528400  
F 026-3528455  
via-ruimtelijkeplannen  
@minvrom.nl

**Kenmerk**  
20100056720-AHA-O

**Kopie aan**  
Provincie Overijssel  
Eenheid RWB  
Postbus 10078  
8000 GB Zwolle

**Bijlage(n)**  
Toelichting webenquête

Datum 29 september 2010  
Betreft advies voorontwerpbestemmingsplan "Zonnekamp-Oost"

Geacht college,

Op 13 augustus 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Zonnekamp-Oost".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

**Nationaal belang 9: Milieukwaliteit en externe veiligheid**

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat in een aantal gevallen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde geluid. De gemeente geeft er daarom de voorkeur aan een procedure te volgen voor het verkrijgen van een hogere voorkeursgrenswaarde.

Ik wijs u er volledigheidshalve op dat, in het geval een gemeente een hogere waarde verleent bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd. Het blijven wel twee aparte procedures. De gemeente zal het vaststellen van hogere grenswaarden met eigen argumenten moeten motiveren.

Contactpersoon: de heer D. Gjaltema, telefoon: 026-3528400.



Ik vertrouw er op dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in voornoemd bestemmingsplan.

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regioafdeling Oost

**Deelname webenquête**

VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via een webenquête tot 16 oktober 2010 uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen.

**Datum**  
29 september 2010

**Kenmerk**  
20100056720-AHA-O

In de bijlage treft u een toelichting aan met meer informatie over de webenquête. Indien u al heeft deelgenomen, wil ik u bedanken voor uw medewerking.

Hoogachtend,  
de directeur-inspecteur regio Oost,



mr. R.J.M. van den Bogert