

GEMEENTE OLST-WIJHE

UITWERKINGSPLAN OLST-WIJHE - NOORDER KOESLAG,  
UITWERKINGSPLAN 2018 FASE 3.2



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Inhoudsopgave

## Toelichting

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplan	2
1.4	Juridisch kader	3
1.5	Leeswijzer	4
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving van het plan</b>	<b>5</b>
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Het voorgenomen initiatief	6
2.3	Voorwaarden uitwerkingsplan	7
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>15</b>
4.1	Milieueffectrapportage	15
4.2	Verkeer en parkeren	16
4.3	Ecologie	16
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.5	Water	21
4.6	Milieuzonering	24
4.7	Bodem	24
4.8	Geluid	25
4.9	Luchtkwaliteit	25
4.10	Externe veiligheid	27
4.11	Kabels en leidingen	28
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>29</b>
5.1	Inleiding	29
5.2	Opzet	29
5.3	Toelichting op de bestemmingen	30
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	32

## Bijlagen toelichting

<b>Bijlage 1</b>	<b>Woningbehoefteonderzoek</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Aanvulling op BKP Noorder Koeslag</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Advies omgevingsdienst IJsselland</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Vormvrije m.e.r.- beoordeling</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Besluit vormvrije m.e.r.- beoordeling</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Stikstofberekening Noorder Koeslag</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Quickscan flora- en fauna</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Verkennend bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Nota ambtshalve wijzigingen uitwerkingsplan Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2</b>

## Regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>33</b>
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	37
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>39</b>
Artikel 3	Groen	39
Artikel 4	Tuin	40
Artikel 5	Verkeer	41
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	42
Artikel 7	Woongebied	43
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>45</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 10	Algemene bouwregels	47
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	48
Artikel 12	Overige algemene regels	49
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>51</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	51
Artikel 14	Slotregel	52
<b>Bijlagen bij regels</b>		
Bijlage 1	Beleidsregels voor parkeren	



toelichting



---

# Hoofdstuk 1    Inleiding

## 1.1    Aanleiding

Ten zuiden van het centrum van Wijhe bevindt zich de nieuwbouwwijk Noorder Koeslag. Deze woonwijk wordt gefaseerd ontwikkeld. Voor een gedeelte van de nieuwbouwwijk zijn de fases al doorlopen. Om in te kunnen blijven spelen op de woningbehoefte is de gemeente Olst-Wijhe voornemens om de laatste fase van de woonwijk tot ontwikkeling te brengen. Deze laatste fase wordt planologisch in twee fase uitgewerkt, namelijk Noorder Koeslag, Uitwerkingsplan 2018 fase 1 en Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2. Voor beide fases zijn nagenoeg de zelfde toelichtingen en regels opgesteld.

Noorder Koeslag, Uitwerkingsplan 2018 fase 1 is op 28 augustus 2018 vastgesteld en voorziet in de realisatie van 67 woningen. Dit uitwerkingsplan (Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2) voorziet in de realisatie van 27 woningen (wat het totaal op 94 woningen brengt).

In het geldende bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' uit 2007 is voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk met de bestemming 'Wonen - Uit te werken' een uitwerkingsplicht opgenomen. Met dit uitwerkingsplan wordt toepassing gegeven aan deze uitwerkingsplicht. In onderhavige uitwerkingsplan geldt voor de laatste fase (fase 2).

## 1.2    Ligging plangebied

De nieuwbouwwijk Noorder Koeslag is gelegen aan de zuidoostzijde van Wijhe, op ongeveer 10 kilometer ten zuiden van Zwolle en ten oosten van de IJssel. In de onderstaande is de ligging van de wijk Noorder Koeslag globaal weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging nieuwbouwwijk Noorder Koeslag

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

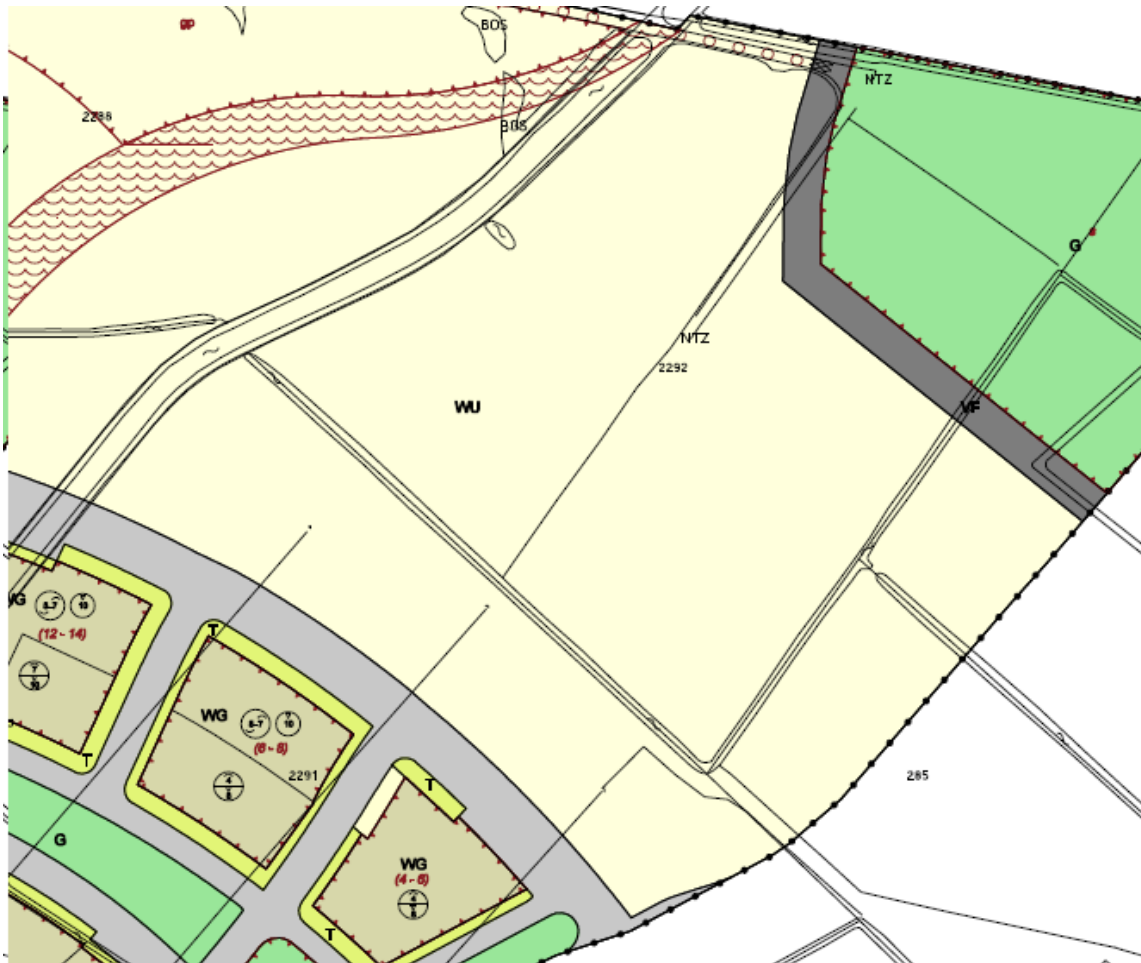
Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag', vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2007. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven ter hoogte van het plangebied van dit uitwerkingsplan.

In dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming 'Woondoeleinden uit te werken'. Op basis van de huidige bestemming is het niet direct mogelijk om woningbouw te realiseren. Deze bestemming moet uitgewerkt worden. Hiervoor gelden de volgende uitwerkingsregels:

- tot de uitwerking wordt eerst overgegaan in 2011 of nadat 75% van het gezamenlijk minimum aantal binnen de bestemmingen woongebouwen en woongebied te bouwen woningen is gerealiseerd;
- indien de gronden zijn aangeduid met groenvoorzieningen ten dienste van parkaanleg, dienen aldaar groenvoorzieningen ten dienste van parkaanleg te worden gerealiseerd;
- indien de gronden zijn aangeduid met hoofdontsluiting dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een hoofdontsluiting te worden gerealiseerd;
- indien de gronden zijn aangeduid met voet-/fietspad dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een voet-/fietspad te worden gerealiseerd;
- indien de gronden zijn aangeduid met water dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 20 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een watergang te worden gerealiseerd met daarbij behorende bruggen,dammen en/of duikers;
- bebouwing voor geluidgevoelige functies dient - in geval van een zonering als bedoeld in de Wet geluidhinder zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen dan wel een verkregen hogere grenswaarde;
- voor maatschappelijke voorzieningen geldt een ruimtebeslag van niet meer dan 3.700 m<sup>2</sup>;
- bij de uitwerking zijn - voor zo ver toepasbaar - de in dit plan opgenomen bestemmingsbepalingen van toepassing;

- burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
- er dienen gemiddeld niet minder dan 15 en niet meer dan 25 woningen per hectare te worden gebouwd;
- de bouwhoogte van woonhuizen en woongebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

Voor de gewenste planologische situatie stelt de huidige bestemming 'Woondoeleinden uit te werken' het verplicht om de bestemming uit te werken ten behoeve van woonhuizen en woongebouwen. Hiervoor dient een uitwerkingsplanprocedure te worden doorlopen. Dit plan geeft een invulling aan de uitwerkingsplicht. In hoofdstuk 2.3 wordt ingegaan op de daarvoor geldende voorwaarden.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Noorder Koeslag'

#### 1.4 Juridisch kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, bepaalt in artikel 3.6, lid 1 onder b dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven regels (en binnen het plan te bepalen grenzen) het bestemmingsplan kunnen uitwerken. Deze mogelijkheid bestond ook reeds in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (artikel 11 WRO).

Het bestemmingsplan Noorder Koeslag is vóór 1 juli 2008 in ontwerp ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan is (gewijzigd) vastgesteld op 2 juli 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 18 december 2007. Op 22 februari 2008 is het plan onherroepelijk geworden.

### *Procedure Uitwerkingsplan*

Artikel 9.1.5 Invoeringswet Wro bepaalt dat voor een uitwerkingsplan op basis van een 'oud' moederplan de oude WRO van toepassing is, inclusief de procedurevoorschriften indien het ontwerp van dit uitwerkingsplan vóór 1 juli 2009 ter inzage heeft gelegen.

Wordt het uitwerkingsplan met ingang vanaf 1 juli 2009 als ontwerp ter inzage gelegd dan geldt de Wro met het daarbij behorende procedurevoorschrift. In artikel 3.9a Wro is aangegeven dat afdeling 3.4 Awb van toepassing is met aanvullende regels voor de kennisgeving en de beschikbaarstelling.

Burgemeester en wethouders besluiten over het uitwerkingsplan binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging, uiteraard ervan uitgaande dat zij in het bestemmingsplan zelf zijn aangevozen als bevoegd bestuursorgaan om het bestemmingsplan te mogen wijzigen op grond van artikel 3.6, lid 1 Wro.

Het nu voorliggende uitwerkingsplan dient derhalve de procedure uit de Wro te doorlopen.

### *Vorm Uitwerkingsplan*

Artikel 8.1.2 Bro geeft voor wat betreft de vormgeving en opmaak van het uitwerkingsplan aanvullend overgangsrecht. Een uitwerkingsplan mag worden vormgegeven en ingericht in overeenstemming met het moederplan. Hierbij geldt als eis dat het ontwerp van het moederplan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010. Dit geldt dus per definitie voor moederplannen die op basis van de oude WRO zijn vastgesteld, maar ook voor moederplannen op basis van de Wro die analoog ter inzage zijn gelegd tussen 1 juli 2008 en 1 januari 2010.

Het bestemmingsplan Noorder Koeslag is opgezet volgens de oude WRO en voldoet niet aan de huidige ruimtelijke standaard, de SVBP 2008. Dit uitwerkingsplan is wel op basis van SVBP 2012 opgesteld. Dit betekent dat het plan digitaal beschikbaar kan worden gesteld.

## **1.5 Leeswijzer**

Het uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels, verbeelding en eventuele bijlagen. Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het juridische- en beleidskader geschetst op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische- en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit uitwerkingsplan. In hoofdstuk 5 is de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan komen aan bod in hoofdstuk 6.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de huidige situatie en het voorgenomen initiatief centraal. De huidige situatie geeft het kader weer waarbinnen het voorgenomen initiatief ingepast moet worden.

### 2.1 Huidige situatie

De nieuwbouwwijk Noorder Koeslag, waar het plangebied deel van uitmaakt, is gelegen tussen de wijken Krijtenberg, de Zandhuisweg en de ontsluitingsweg De Omloop. Deze woonwijk wordt gefaseerd ontwikkeld. Voor een gedeelte van de nieuwbouwwijk zijn de fases al doorlopen. Het gaat hierbij om de gronden direct ten zuiden en ten westen van het plangebied. Het gebied is nog volop in ontwikkeling. Met de verkaveling van de woonpercelen is destijds rekening gehouden met de 'oorsprong' van het landschap waarvan het plangebied voorheen deel uitmaakte.

Het plangebied zelf bestaat op dit moment uit braakliggend terrein. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4 hectare.

In figuur 2.1 is de bestaande situatie weergegeven. Figuur 2.2. weergeeft een aanzicht van de Omloop.



*Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied*





*Figuur 2.2 Vooraanzicht huidige situatie (vanaf de Omloop)*

## **2.2 Het voorgenomen initiatief**

In de toekomstige situatie wordt uitwerking gegeven aan de bestemming in het geldende bestemmingsplan. In het onderhavige plangebied worden in totaal maximaal 94 grondgebonden woningen in verschillende woningtypen gerealiseerd. In fase 1 worden maximaal 67 woningen gerealiseerd en in fase 2 maximaal 27 woningen.

Dit zullen in beginsel vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-één-kap-woningen worden. Op deze manier wordt aansluiting gezocht bij de reeds gerealiseerde woningen in de wijk. Alle woningen worden in een vergelijkbare stijl en met vergelijkbare materialen gerealiseerd, om eenheid te creëren in het plangebied. Hoe de woningen zijn gesitueerd, is weergegeven in figuur 2.3. Met het stedenbouwkundig ontwerp wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving.

Een gedeelte van de kavels zijn in eigendom van de gemeente (in figuur 2.3 aangegeven met donker-groen). De gemeente gaat deze kavels als vrije kavels aan particulieren verkopen. De overige kavels worden verkocht door de gemeente aan een ontwikkelaar. Ter hoogte van het paarse woonveld wordt voorzien in sociale woningbouw. Tussen de verschillende woonblokken in worden ontsluitingswegen gecreëerd.





Figuur 2.3 Toekomstige situatie

## 2.3 Voorwaarden uitwerkingsplan

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit uitwerkingsplan is het bieden van een planologische regeling waarbinnen de in paragraaf 2 beschreven ontwikkelingen mogelijk zijn. Aan de uitwerking van de bestemming zijn een aantal voorwaarden verbonden. In deze paragraaf vindt een toetsing van de voorwaarden, die voor de bestemming 'Woondoeleinden uit te werken' gelden, plaats.

1. Tot de uitwerking wordt eerst overgegaan in 2011 of nadat 75% van het gezamenlijk minimum aantal binnen de bestemmingen woongebouwen en woongebied te bouwen woningen is gerealiseerd.

*Tot op heden is 75% van het gezamenlijk minimum aantal binnen de bestemmingen woongebouwen en woongebied te bouwen woningen gerealiseerd. Daarom wordt aan de voorwaarde voldaan.*

2. Indien de gronden zijn aangeduid met groenvoorzieningen ten dienste van parkaanleg, dienen aldaar groenvoorzieningen ten dienste van parkaanleg te worden gerealiseerd.

*In het plangebied zijn geen gronden aangeduid met groenvoorzieningen.*

3. indien de gronden zijn aangeduid met hoofdontsluiting dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een hoofdontsluiting te worden gerealiseerd.

*In het plangebied zijn geen gronden aangeduid met hoofdontsluiting. Wel worden de nieuwe ontsluitingswegen in het plangebied bestemd met de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden.*

4. indien de gronden zijn aangeduid met voet-/fietspad dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een voet-/fietspad te worden gerealiseerd.

*Aan de noordkant van het plangebied is een fietspad gelegen. Dit fietspad is in het geldende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'voet-fietspad'. In het plangebied zelf zijn geen gronden aange-*

*duid met voet-/fietspad.*

5. indien de gronden zijn aangeduid met water dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 20 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een watergang te worden gereali-seerd met daarbij behorende bruggen,dammen en/of duikers.

*In het plangebied zijn geen gronden aangeduid met water.*

6. bebouwing voor geluidgevoelige functies dient - in geval van een zonering als bedoeld in de Wet geluidhinder zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde in acht wordt geno-men dan wel een verkregen hogere grenswaarde.

*In het kader van dit uitwerkingsplan is een geluidsonderzoek uitgevoerd(Bijlage 9). Daaruit is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De maximale geluidbelasting be-draagt ten gevolge van De Omloop 48 dB inclusief aftrek annex artikel 110g Wgh. Een verdere procedure in het kader van de Wgh is niet benodigd. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de ontwikkelingen in fase 1 en fase 2 niet in de weg.*

7. voor maatschappelijke voorzieningen geldt een ruimtebeslag van niet meer dan 3.700 m<sup>2</sup>.

*Dit uitwerkingsplan voorziet niet in een ontwikkeling ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.*

8. bij de uitwerking zijn - voor zo ver toepasbaar - de in dit plan opgenomen bestemmingsbepalingen van toepassing.

*Met toepassing van dit uitwerkingsplan wordt voor de bestemmingen 'Woongebied', 'Tuin', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' aangesloten bij het uitwerkingsplan 'Noorder Koeslag' dat is vast-gesteld op 7 februari 2013.*

9. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

De regeling voor het stellen van nadere eisen door burgemeester en wethouder is een standaard rege-ling in de bestemmingsplannen van de gemeente Olst-Wijhe. Deze regeling zal ook worden geborgd in dit uitwerkingsplan.

10. er dienen gemiddeld niet minder dan 15 en niet meer dan 25 woningen per hectare te worden gebouwd.

In dit uitwerkingsplan worden 94 woningen binnen een gebied van 4 hectare mogelijk gemaakt.

11. de bouwhoogte van woonhuizen en woongebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

Op de verbeelding van dit uitwerkingsplan zijn de goot- en bouwhoogte aangeduid. Hierin is een maxi-male hoogte van respectievelijk 7 en 10 meter van toepassing.

---

## Hoofdstuk 3    Beleid

Dit hoofdstuk behandelt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op dit uitwerkingsplan.

### 3.1    Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit plan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Het artikel is op 12 mei 2017 gewijzigd. Deze wijziging treedt op 1 juli 2017 in werking. Voor dit plan wordt getoetst aan deze nieuwe regeling, die inhoudt dat de toelichting bij een uitwerkingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit uitwerkingsplan stelt een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied voor. Ook door de provincie Overijssel is de voorgenomen ontwikkeling aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied.

In paragraaf 3.3 is verwoord dat er voldoende vraag naar woningen in Wijhe is. Ook in het woningbehoefteonderzoek voor nieuwbouwlocaties in de gemeente Olst-Wijhe (zie hiervoor bijlage 1) is aangegeven dat dit het geval is. Gezien de druk op de markt wordt de realisatie van 90 tot 100 woningen zeker haalbaar geacht. De vraag naar woningen komt met name van gezinnen die doorstromen vanuit een bestaande woning in Wijhe en ook steeds meer vanuit Zwolle. Daarnaast is Noorder Koeslag aantrekkelijk voor jonge stellen en jonge - alleenstaande - starters. Voor senioren is de wijk niet aantrekkelijk

Eén van de speerpunten in de Woonvisie is dan ook het realiseren van meer flexibiliteit, differentiatie en maatwerk op de woningmarkt. Met dit uitwerkingsplan wordt voorzien in de behoefte aan nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen, rijwoningen en sociale huurwoningen. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende doelgroepen qua leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen. Door flexibiliteit op te nemen, kan gedurende het hele realisatieproces, aangesloten worden op de actuele lokale woningbehoefte.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)**

In de Omgevingsvisie Overijssel (2017) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening (2017) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de Omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief kan aan de hand van deze drie stappen worden bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is. Eerst wordt gekeken of het past in de generieke beleidskeuzes, waar de ontwikkeling kan plaatsvinden en hoe.

#### **Of - Generieke beleidskeuzes**

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkelingen nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor stedelijke ontwikkeling hanteert de provincie de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt.

Vanuit het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' moeten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst waar mogelijk locaties benut worden binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Het bestaand bebouwd gebied wordt gedefinieerd als de gronden die op basis van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Het benutten van mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied betekent dat niet alleen gekeken moet worden naar onbebouwde terreinen die zich lenen voor bebouwing. Er kan ook ruimte gemaakt worden door sloop, herbestemming en transformatie van de fysieke leefomgeving. Het is overigens niet de bedoeling om door toepassing van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik alle open ruimten en het bestaand stedelijk groen op te vullen. De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik moet zo gelezen worden dat pas een uitleglocatie benut mag worden als het in redelijkheid niet mogelijk is om voor de opgave een locatie te vinden binnen bestaand bebouwd gebied.

Met dit uitwerkingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt op een uitleglocatie waar op basis van het geldende bestemmingsplan al een stedelijk functie is toegestaan. Daarbij is voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde eis dat de uit te werken bestemmingen pas uitgevoerd mogen worden wanneer is voorzien in de bij recht toegestane woningbouw (75% van het gezamenlijk minimum aantal binnen de bestemmingen 'woongebouwen' en 'woongebied'). In paragraaf 3.3 is verwoord dat er voldoende vraag naar woningen in Wijhe is. Met dit uitwerkingsplan wordt voorzien in de behoefte aan nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. Door flexibiliteit op te nemen, kan gedurende het hele realisatieproces, aangesloten worden op de actuele lokale woningbehoefte. De realisatie van de bebouwing wordt niet beperkt door generieke beleidskeuzes.

### **Waar - Ontwikkelingsperspectieven**

Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werk locaties buiten de stedelijke netwerken'. Het ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied en in de kernen. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

De ontwikkeling van woningen past binnen het ontwikkelingsperspectief. Zoals in paragraaf 3.3 wordt beschreven past de realisatie van de woningen binnen het gemeentelijke beleid. Met dit plan wordt voorzien in een lokale behoefte voor wonen.

### **Hoe -Gebiedskenmerken**

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Hierna wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

#### *De natuurlijke laag: Oeverwallen*

Het plangebied ligt in het oeverwalgebied van de IJssel. Het betreft daarmee de hogere gronden langs de rivier. Van nature zijn deze gronden de drager van rijke en hele afwisselende loofbossen (hardhout-oobos) met een weelderige struikenlaag. De ambitie is de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen. Het is voornamelijk een cultuurlandschap, de natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden.

Dit uitwerkingsplan voorziet in een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Met het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving.

#### *De laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oeverwallen*

Het plangebied ligt op een oeverwal. Het kleinschalig mozaïek van de oeverwallen (boomgaarden, erven, akkers, singels) staat onder druk van toenemende bebouwing en perceelsvergroting ten behoeve van landbouwkundig gebruik. De ambitie is de contrasten tussen het dynamische natuurlijke winterbed, de kleinschalige oeverwallen met dorpen, boomgaarden en beplantingen en lage grote open komgronden met verspreide erven op duintjes te vergroten en meer beleefbaar te maken. Eventuele nieuwe bebouwing bouwt voort op de bestaande structuur van gehuchten, landgoederen, linten en erven. Op de oeverwallen wordt gestreefd naar een mix van functies (wonen, werken, landbouw). Als ontwikkelingen plaats vinden op de oeverwallen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing.

Met het stedenbouwkundig ontwerp van dit uitwerkingsplan is rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van het agrarisch cultuurlandschap. De kleinschaligheid van het kleinschalig mozaïek van de oeverwallen.

#### *De stedelijke laag en de lust- en leisurelaag: woonwijk 1955 - nu*

De woonwijken van 1955 tot nu, zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken. De woonwijk waar het plangebied deel van uitmaakt, is ook planmatig ontworpen, de functies (wonen, werken en voorzieningen) zijn vaak niet gemengd binnen de woonwijken. De wijken hebben een homogeen bebouwingskarakter. Met het ontwerp is rekening gehouden met de stedenbouwkundige structuur en de bebouwingskarakteristieken van de woningen in de directe omgeving.

---

De lust- en leisurelaag is niet van toepassing

### **3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)**

Hoe aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven, is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveeringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waarop de provincie de mogelijkheid wil hebben voor de inzet van juridische instrumenten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In hoofdstuk 2 van de verordening worden de regels gegeven die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening. In artikel 2.1.5 van de verordening worden regels gegeven gericht op de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen. Deze moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In paragraaf 3.2.1 is reeds beschreven dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de gebiedskenmerken.

Uit de verordening blijkt dat een ruimtelijk plan dat voorziet in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties in overeenstemming moet zijn met de woonvisie van de gemeente. Over de aard, omvang en locatie van de woningbouwlocatie moet overeenstemming zijn bereikt met buur gemeenten en Ge-deputeerde Staten van Overijssel. De inpassing in de woonvisie is beschreven in de volgende paragraaf.

De ontwikkeling betreft een nieuwe ontwikkeling binnen het bestaand stedelijke gebied. Dit raakt verder geen provinciale belangen.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Woonvisie 2016-2020**

De woonvisie is in 2016 vastgesteld, waarbij is gekozen voor een visie op hoofdlijnen die veel ruimte laat voor verdere inkleuring. Dat past in een veranderende tijd waar flexibiliteit en maatwerk gevraagd worden. Eén van de speerpunten in de Woonvisie is dan ook het realiseren van meer flexibiliteit, differentiatie en maatwerk op de woningmarkt. Dit vraagt om variatie in aanbod, maar ook om flexibiliteit in bestemmingsplannen.

De gemeente heeft een netto woningvraag van 494 woningen in de periode van 2016-2026. Dit aantal is gebaseerd op de Primos prognose van 2013. De gemeente kiest hierbij in principe voor inbreiding. Daarnaast geeft de gemeente de prioriteit aan uitleglocaties. Half afgebouwde wijken bieden immers geen fraaie aanblik en zijn ook niet aantrekkelijk voor de mensen die er wel wonen.

Dit uitwerkingsplan voorziet in de bouw van 94 grondgebonden woningen van een bestaande uitleglocatie in Wijhe. Het aantal woningen en de beoogde locatie sluit daarom goed aan bij de uitgangspunten van de woonvisie.

### 3.3.2 Structuurvisie 2017

In 2017 is de nieuwe Structuurvisie Olst-Wijhe, 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vastgesteld. In deze structuurvisie is het beleidskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen verwoord en wordt het toekomstbeeld voor Olst-Wijhe op weg naar 2025 geschetst. In deze visie wordt de ruimtelijke inrichting van het grondgebied vastgelegd. Deze visie vormt een belangrijk uitgangspunt en toetsingskader voor ruimtelijke plannen, waaronder die voor het bestemmingsplan Buitengebied. Met de nieuwe visie speelt de gemeente in op ontwikkelingen als vergrijzing en bevolkingsdaling, leegstand en veranderende behoeften van bijvoorbeeld inwoners en ondernemers.

Nieuwe woonvormen voor ouderen en kwetsbare groepen zoals de meer-generatie-woning, kangoe-roewoning, meegroeiwoning, maar ook het Vriendenerf Olst, zijn in opkomst als antwoord op veranderende woonbehoeftes. Een logische ontwikkeling met een steeds ouder wordende bevolking die langer (zelfstandig) thuis wil of moet wonen. Ook duurzame woningen zijn een trend, zoals de nul-op-de-meterwoningen (zelfvoorzienend in energie). Daarnaast zijn de gasloze wijken (geen gasaansluiting) in opkomst.

De woningmarkt heeft lange tijd 'op slot' gezeten en komt nu weer op gang. Ook in Olst-Wijhe is er de komende tijd sprake van een lichte groei door de vraag naar specifieke woonvormen, bijvoorbeeld private woon-zorg combinaties of klein en betaalbaar wonen. Daarnaast bestaat de trend van minder mensen per woning en de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Op basis van de huishoudensprognose zal de behoefte aan extra woningen het grootst zijn in de dorpen Olst en Wijhe.

Dit uitwerkingsplan voorziet in de vraag naar duurzame woningen en kan vanwege zijn flexibele karakter voorzien in de huidige woningbouwbehoeftes. Er kunnen namelijk zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een kapwoningen als rijwoningen worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen deze levensloopbestendig gebouwd worden. Er zal daarom sprake zijn van een zeer kwalitatief hoogwaardig woningbouw aanbod dat kan voorzien in de hedendaagse woningbouwbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de gemeentelijke structuurvisie.

### 3.3.3 Duurzaamheidsvisie

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, onaf-

hankelijk van fossiele energie, klimaatbestendig et cetera.

#### **3.3.4 Parkeernorm**

Eind 2014 is de Woningwet gewijzigd waarbij is bepaald dat een groot deel van de bouwverordening uiterlijk op 1 juli 2018 van rechtswege komt te vervallen. Het gaat dan onder andere om de stedenbouwkundige bepalingen waaronder de parkeernormbepaling. Vóór 1 juli 2018 moeten alle bestemmingsplannen op dit onderdeel zijn aangepast. Er kan dan niet meer verwezen worden naar stedenbouwkundige bepalingen. Dit geldt met name voor de parkeernormen. Voor alle bestemmingsplannen van de gemeente Olst-Wijhe dient hiervoor een bepaling worden opgenomen. Vanaf begin 2015 gebeurt dit al bij alle nieuwe bestemmingsplannen maar omdat vóór 1 juli 2018 niet alle bestemmingsplannen zijn herzien moet dus in elk bestemmingsplan de verwijzing naar de Bouwverordening worden verwijderd en is via deze parapluregeling een nieuw artikel opgenomen waarin het parkeerbeleid wordt geregeld. Om de parkeernormen ook van toepassing te laten zijn op dit bestemmingsplan zijn de bepalingen uit het Parapluplan Parkeren overgenomen. Hierdoor kunnen nieuwe aanvragen worden getoetst aan de vigerende parkeernormen van de gemeente Olst-Wijhe.

#### **3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid**

Het voornemen voldoet aan het gemeentelijk beleid. Het beleid heeft geen invloed op de juridische regeling van dit uitwerkingsplan.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit uitwerkingsplan. Het uitgangspunt voor het uitwerkingsplan is dat een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de omgevingsaspecten. De omgevingsdienst IJsseland heeft in het kader van milieu het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld. De beoordeling van de omgevingsdienst IJsseland is als Bijlage 3 toegevoegd aan deze toelichting.

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### 4.1.1 Normstelling en beleid

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplan procedure, of een milieuvergunningprocedure.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

#### 4.1.2 Toetsing en uitgangspunten voor het uitwerkingsplan

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op 31 mei 2018 is een (vorm)vrije m.e.r. aangeleverd bij de gemeente (Bijlage 4). Op basis van de uitkomsten is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van een m.e.r.-procedure.

Op 12 februari 2019 vastgesteld dat geen MER nodig is, zie Bijlage 5

## 4.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via de aan te leggen wijkontsluitingswegen aan de noordzijde ontsloten op de Kievit (voor langzaamverkeer en in geval calamiteiten ook voor gemotoriseerd verkeer) en aan de zuidkant op de Koestraat. De Koestraat loopt in zuidoostelijke richting op de hoofdontsluitingsweg De Omloop. De verkeersgeneratie die naar verwachting ontstaat als gevolg van het realiseren van de woningen, kan door de omliggende wegenstructuur worden opgevangen.

Voor de leefbaarheid in de wijk is het verder van belang dat er voldoende parkeergelegenheid is. In de praktijk is gebleken dat er vaak te weinig parkeerplaatsen in woonwijken zijn aangelegd. Voor vrijstaande en rijwoningen zijn respectievelijk 1,7 en 1,5 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen is uitgegaan van 1 parkeerplaats op eigen erf. Bij grote vrijstaande woningen is zelfs twee parkeerplaatsen op eigen erf denkbaar.

Als blijkt dat in sommige situaties tijdelijk een tekort aan parkeerplaatsen bestaat, dan kan op de rijbaan worden geparkeerd. Bij het bepalen van de profielen is hiermee rekening gehouden.

Uitgaande van maximaal 32 rijwoningen en 62 vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen zijn er in dit plangebied maximaal 183 parkeerplaatsen benodigd. Op welke wijze hiervoor ruimte is gemaakt, is weergegeven in figuur 2.3. Geconcludeerd kan worden dat voor de beoogde woningen voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

### Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect Verkeer en Parkeren.

## 4.3 Ecologie

### 4.3.1 Normstelling en beleid

#### Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn in de Nederlandse wetgeving.

#### Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

#### Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrictlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

#### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

#### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

#### **Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Overijssel**

In de provincie Overijssel wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of berm, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van een aantal soorten genoemd in bijlage 7.4.I bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bosmuis, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewo-

ne bosspitsmuis, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat. Ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker geldt dat tevens vrijstelling wordt verleend in het belang van de bescherming van wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats.

#### 4.3.2 Toetsing en uitgangspunten voor het uitwerkingsplan

##### Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot zowel het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken en tot het dichtstbijzijnde NNN -gebied bedraagt 1,2 kilometer.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Rijntakken is wel gevoelig voor stikstofdepositie. De realisatie van 94 woningen en de toename van verkeer zouden kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd (zie Bijlage 6) om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr. op Natura 2000-gebieden. Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor projecten die een bijdrage hebben van minder dan 0,05 mol/ha/jaar geldt geen meldings- of vergunningsplicht.





Figuur 4.1 Uitsnede kaart Natuurbeheerplan

#### Soortenbescherming

Voor de beoogde ontwikkeling is ecologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied geschikt is voor algemene broedvogels. Hierdoor is het van belang om bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te starten en/of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken).

Het voorkomen van- en effecten op vleermuizen en vogels met vaste rust en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Overijssel. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

#### **Conclusie en aanbeveling**

Op basis van het onderzoek wordt geconstateerd dat het plangebied geschikt is voor algemene broedvogels. Om die reden wordt aanbevolen om bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te starten en/of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken).

Op grond hiervan worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit uitwerkingsplan.

## 4.4 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.4.1 Normstelling en beleid

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Het archeologiebeleid van de gemeente Olst-Wijhe is vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie gemeente Olst-Wijhe (vastgesteld op 4 oktober 2010). Door een archeologische verwachtingskaart wordt het duidelijk waar zich (mogelijk) archeologische resten bevinden. Aan de op de kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld.

### 4.4.2 Toetsing en uitgangspunten voor het uitwerkingsplan

#### Cultuurhistorische waarden

Ter plaatse van de beoogde ontwikkellocatie gelden geen specifieke landschappelijke waarden. Het voorgenomen initiatief doet geen afbreuk aan de landschappelijke waarden. Het te ontwikkelen woongebied is afgestemd op de kenmerken van zijn omgeving. De ontwikkeling past, qua inpassing, binnen de bestaande landschappelijke structuur.

Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

#### Archeologie

De gemeente heeft ten behoeve van archeologiebeleid een Archeologische verwachtingskaart opgesteld. De gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde worden in bestemmingsplannen beschermd middels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De gemeente heeft voor het aspect archeologie een apart paraplu bestemmingsplan in 2014 vastgesteld. Op basis van het bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte van het plangebied geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Voor ingrepen ter hoogte van deze gronden is een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. Enkel voor het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Hiervoor geldt dat bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek vereist is. Voor ingrepen buiten de bebouwde kom geldt een drempelwaarde van 5.000 m<sup>2</sup>. De ingrepen in het plangebied ter hoogte van de archeologische dubbelbestemming overschrijden de drempelwaarde niet.

#### **Conclusie**

Gelet op het bovenstaande worden geen negatieve gevolgen voor de archeologische waarden verwacht en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.





Figuur 4.2 Uitsnede Archeologische verwachtingskaart gemeente Olst-Wijhe

## 4.5 Water

### 4.5.1 Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is het aspect water. De 'watertoets' is dan ook wettelijk verplicht gesteld. De watertoets wordt vooral gezien als een procesinstrument. Dit procesinstrument moet waarborgen, dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is een vroegtijdige afstemming van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta.

### 4.5.2 Toetsing en uitgangspunten voor het uitwerkingsplan

#### Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit uitwerkingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

In een reactie van het waterschap over dit uitwerkingsplan is aangegeven de aanleg van het waterberginggebied niet noodzakelijk is. Ervan uitgaande dat de voorgenomen ontwikkeling (verhard oppervlak, profiel watergangen, inhoud IT-riool, hoogtes) niet is gewijzigd wordt namelijk geconcludeerd dat er voldoende waterberging aanwezig is.

#### Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

Nationaal Waterplan (NW)

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

#### *Waterschapsbeleid*

In het waterbeheerplan 2016 - 2021 is de koers beschreven hoe het waterschap de komende periode gaat zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater. Het waterschap heeft het plan vormgegeven in dialoog en samenwerking met de waterschappen Rijn en IJssel en Vechtstromen, die naast Drents Overijsselse Delta deel uitmaken van het stroomgebied Rijn-Oost. Ook provincies en gemeenten zijn hierbij betrokken geweest.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken (taakvelden: watersysteem, waterketen en veiligheid). De taken worden uitgevoerd voor én samen met de maatschappij. Dit gebeurt vanuit een brede kijk en tegen aanvaardbare kosten. Hierbij wordt rekening gehouden met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen.

Het werk van het waterschap draagt ertoe bij dat iedereen op een veilige, gezonde, prettige en duurzame manier met water kan leven. Het waterschap wil daarbij professioneel, betrouwbaar en deskundig werken en zo de positie als lokale en regionale waterautoriteit waarmaken. Met de aanwezige middelen en mogelijkheden werkt het waterschap aan een duurzame ontwikkeling van het stedelijk en landelijk gebied.

#### **Huidige situatie**

##### *Bodemopbouw*

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat tot circa 1,0 m -mv1 voornamelijk uit matig siltige klei. De bovengrond is tot een diepte van 0,5 m -mv zwak humeus. Plaatselijk komen onder de kleilaag veenlagen voor met een dikte van circa 50 cm. Onder de klei of veenlaag komt matig fijn tot matig grof zand voor. Het zand is plaatselijk grindhoudend. Op enkele locaties is zand tot aan maaiveld waargenomen.

##### *Oppervlaktewater en afwatering*

Ten oosten van het plangebied ligt de Soestwetering. Ten westen van het plangebied ligt de Zandwetering, terwijl nog verder naar het westen de IJssel ligt. Midden in het plangebied ligt een watergang die in eigendom is van waterschap Groot Salland. Deze watergang zorgt voor 1 -mv = onder maaiveld 14 de aan- en afvoer van water onder andere voor de wijk Krijtenberg en het tuinbouwbedrijf ten noordoosten van het plangebied. Het noordelijk deel van de watergang, dat gelegen is in Krijtenberg (I t/m IV), heeft een waterbergende en waterafvoerende functie. Aan de zuidzijde van Krijtenberg IV is momenteel een debietbegrenzer aangebracht om berging in de wijk Krijtenberg te realiseren. De watergang door het plangebied zelf zorgt voor ontwatering en afwatering van het landbouwgebied. De watergang maakt onderdeel uit van het bemalingssysteem van het plangebied. De watergang loost via het gemaal Boerhaar in de Soestwetering.



### *Grondwater*

De gemeten grondwaterstanden tijdens de veldwerkzaamheden (november 2004) variëren tussen 0,70 m -mv en 1,3 m -mv. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) is vastgesteld op 0,40 tot 0,70 m -mv. De GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) varieert van 1,2 tot 2,0 m -mv. In de huidige situatie treedt er in het hele plangebied van Noorder Koeslag kwel op. De kwelflux bedraagt circa 1 á 2 mm/dag. Zowel bij hoge als lage waterstanden van de IJssel is de stijghoogte van het 1e watervoerend pakket hoger dan de grondwaterstand en de oppervlaktewaterstanden. Dit betekent dat er kwel aanwezig is die in de huidige situatie afgevoerd via de aanwezige watergangen.

### **Toekomstige situatie**

Het uitwerkingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen zijn gepland. Binnen de vigerende bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet omgevingsvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen. Vanwege de consoliderende aard biedt het uitwerkingsplan weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren. In het moederplan is de watercompensatie voor het hele plangebied (waar dit uitwerkingsplan deel van uitmaakt) geregeld.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

### *Waterbeheer*

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, gepland of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

### **Conclusie**

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## 4.6 Milieuzonering

### 4.6.1 Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt een woonbestemming een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige (milieubelastende) functies. Voor het bepalen in hoeverre de nieuwe woonbestemming vanuit milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is, is in het kader van dit uitwerkingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

### 4.6.2 Toetsing en uitgangspunten voor het uitwerkingsplan

De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. In eerste instantie is het toevoegen van woningen in deze omgeving dan ook inpasbaar. Echter bevindt zich aan de zuidoostkant van plangebied een agrarisch bedrijf. Op basis van het geldende bestemmingsplan is hier een melkveehouderij bedrijf uit milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven dient een afstand van 100 meter van de gevels van gevoelige objecten tot de grens, in dit geval het agrarisch bouwvlak, van de inrichting worden gehanteerd. Een gedeelte van de woningen aan de oostkant van het plangebied vallen binnen de milieuzone van het agrarisch bedrijf en vormen daardoor een belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf. Daarnaast is er geen sprake van een goed woon- en leefklimaat indien woningen binnen milieuzones van bedrijven vallen. Daarom is er voor gekozen om dit uitwerkingsplan gefaseerd in procedure te brengen. De geurcirkel moet eerst verkleind worden. De gemeente wil dit doen door in overleg met de bewoners een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende agrarisch bedrijf vast te stellen, waarin het bouwvlak zodanig wordt aangepast dat aan de richtafstand van 100 meter kan worden voldaan.

### Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft in het kader van het aspect Milieuzonering.

## 4.7 Bodem

### 4.7.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

### 4.7.2 Toetsing en uitgangspunten voor het uitwerkingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling is in mei 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in bijlage 8.

Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen dat in de bodem enkele zware metalen zijn getroffen waarbij de achtergrondwaarden worden overschreden. Ook is barium aangetroffen in het grondwater waarbij de streefwaarde wordt overschreden. De aangetoonde overschrijdingen geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

## **Conclusie**

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde overschrijdingen in relatie tot het toekomstige gebruik wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

## **4.8 Geluid**

### **4.8.1 Normstelling en beleid**

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Indien er binnen een geluidzone een geluidgevoelige functie gerealiseerd wordt, dient getoetst te worden aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wgh.

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buiten stedelijke ligging.

Omdat de nieuwe woningen in de geluidzone van De Omloop liggen, verplicht de Wgh om akoestisch onderzoek uit te voeren. Zodoende is in voorliggend rapport de geluidbelasting als gevolg van De Omloop getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh.

### **4.8.2 Toetsing en uitgangspunten voor het uitwerkingsplan**

Vanwege de ligging van het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Binnen de geluidzone van De Omloop is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 9.

Uit dit onderzoek blijkt als gevolg van het wegverkeer op De Omloop de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden op de nieuw te bouwen woningen in fase 2. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 48 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

## **Conclusie**

Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting aan de gevels van de geluidgevoelige objecten terug te dringen kunnen achterwege blijven. Een verdere procedure in het kader van de Wgh is niet benodigd. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de ontwikkelingen niet in de weg.

## **4.9 Luchtkwaliteit**

### **4.9.1 Normstelling en beleid**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m <sup>3</sup>

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

#### Besluit niet in betekende mate

In dit Besluit niet in betekende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen.

#### 4.9.2 Toetsing en uitgangspunten voor het uitwerkingsplan

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op 94 woningen en leidt tot een toename van verkeer van 645 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 1%. Uit de nimb-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,58 µg/m<sup>3</sup> en van fijn stof van 0,12 µg/m<sup>3</sup> (zie figuur 4.3). Beide toenames blijven beneden de 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het uitwerkingsplan maakt de realisatie van 94 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		645
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,58
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 4.3 Berekening NIBM-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Raal-terweg, ten oosten van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2016; 15,6 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 16,6 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 10,1 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedroeg 6 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 4.10 Externe veiligheid

### 4.10.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

#### **4.10.2 Toetsing en uitgangspunten**

Het plangebied en de omgeving zijn geïnventariseerd op de aanwezigheid van de mogelijke risicobronnen. In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen, die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle inrichtingen en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Op verdere afstand is een ondergrondse buisleiding voor het transport van aardgas onder hoge druk (40 bar) aanwezig.

#### **Conclusie**

Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze leiding en de Gasunie heeft aangegeven aangaande het huidige bestemmingsplan geen opmerkingen te hebben. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het aspect Externe veiligheid

#### **4.11 Kabels en leidingen**

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

#### **Conclusie**

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de planvorming en dit uitwerkingsplan. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het aspect Kabels en leidingen.

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische opzet van dit uitwerkingsplan. Daarbij wordt eerst een algemene toelichting gegeven. Daarna volgt een toelichting op de gehanteerde bestemmingen.

### 5.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmings- en uitwerkingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan/uitwerkingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit uitwerkingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, waar mogelijk.

Het uitwerkingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### 5.2 Opzet

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 1 komen de 'Inleidende regels' aan bod. Het betreft hier de 'Begrippen' en de 'Wijze van meten';
- In hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', zijn de regels behorende bij de verschillende bestemmingen opgenomen. Per hoofdfunctie is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:
  1. bestemmingsomschrijving: een beschrijving waarvoor de gebouwen en gronden gebruikt mogen worden;
  2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;en indien van toepassing:
  3. nadere eisen: nadere eisen die gesteld worden;
  4. afwijken van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
  5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
  6. afwijken van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
  7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
  8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
  9. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen;
- Hoofdstuk 3 'Algemene regels', bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn op elke bestemming uit hoofdstuk 2;
- Tot slot zijn de 'Overgangs- en slotregels' opgenomen in hoofdstuk 4.

### 5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 omvat de Inleidende regels. Dit zijn de definities van de in het plan gehanteerde begrippen en de wijze waarop de in het plan gehanteerde maten, gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen - en het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld. Bij iedere bestemming is een bestemmingsomschrijving – en zijn bouwregels opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die van toepassing zijn op alle in het plan opgenomen bestemmingen. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slot-regels opgenomen.

#### 5.3.1 Enkelbestemmingen

##### Groen

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groenhoofdstructuur is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen, maar wel andere bouwwerken toegestaan voor zover deze ondergeschikt zijn aan de groenfunctie. Ook biedt de bestemming mogelijkheden voor het realiseren van nutsvoorzieningen. De bouwhoogte van lantaarnpalen of lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6,5 meter en de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 2,5 meter.

##### Tuin

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor onbebouwde tuinen bij woningen. Het betreft (delen van) percelen behorende bij een woning, maar waarop bebouwing niet gewenst is, meestal de voortuinen. Er zijn een aantal bouwpercelen, waarbij de oppervlakte van het erf dusdanig groot is, dat bijgebouwen binnen deze bestemming ook zijn toegestaan. Dit geldt alleen wanneer sprake is van de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor de afmetingen van de bijgebouwen is aangesloten bij de regeling binnen de bestemming 'Woongebied'.

##### Verkeer

Binnen het plangebied ligt een klein gedeelte van de openbare weg De Omloop. Deze gronden zijn opgenomen in de bestemming 'verkeer'. Binnen de bestemming Verkeer zijn tevens bijbehorende voorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

##### Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming regelt de in het gebied gelegen wegen en voetgangersgebieden. Binnen de bestemming zijn straten, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen, maar wel andere bouwwerken toegestaan. Dit is alleen aan de orde voor zover deze ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer. Daarop aanvullend biedt de bestemming ook mogelijkheden voor het realiseren van nutsvoorzieningen. De bouwhoogte van deze andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 8 meter.

##### Woongebied

Voor de woningen in het plangebied en de daarbij behorende erven is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Er zijn bouw mogelijkheden voor vrijstaande, halfvrijstaande of anderszins aaneen te bouwen woonhuizen. Woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is aangegeven hoe veel woningen er minimaal en maximaal gerealiseerd mogen worden. Verder zijn de toegestane goot- en/of bouwhoogte op de verbeelding aangeduid en mogen respectievelijk maximaal 7 en 10 meter bedragen.



---

## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een uitwerkingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

### 6.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft.

Dit plan geeft toepassing aan een uitwerkingsplicht die in het geldende bestemmingsplan opgenomen is. De planologische mogelijkheid is in het bestemmingsplan dus al vastgelegd. Met deze uitwerking zijn geen grote maatschappelijke belangen gemoeid.

Onderhavig uitwerkingsplan valt binnen de provinciale vooroverleglijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Dit betreft een lijst waarbij voor aangewezen categorieën is bepaald dat het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met de provincie achterwege kan blijven. De ontwikkeling valt binnen de categorie A sub 1, woningbouw. Dit betreft plannen voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende plan voorziet in het oprichten van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. In het moederplan is het gebied al bestemd als uit te werken woongebied. Omtrent het vooroverleg met het rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn.

#### Vooroverleg

Het Waterschap Groot Salland is betrokken geweest bij het opstellen van het moederplan. Bij deze uitwerking zijn de uitgangspunten voor de hoeveelheid verharding niet gewijzigd.

Op 28 maart 2018 is over het uitwerkingsplan fase 1 een informatieavond georganiseerd voor belanghebbenden. Tijdens de informatieavond hebben omwonenden en geïnteresseerden hun mening kunnen geven over het voornemen. Daar waar nodig is actie ondernemen en is het plan daarop aangepast. Voor dit uitwerkingsplan *fase 2* zijn de zelfde punten aangehouden.

#### Zienswijze

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft in de periode van 7 maart 2019 tot en met 18 april 2019 ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

#### Ambtshalve wijzigingen

In de planregels en verbeelding behorende bij de planregels zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn ontstaan door een gewijzigd stedenbouwkundig inzicht, waardoor de mogelijkheid werd gecreëerd tot een verruiming van de planregels en verbeelding.

---

Op grond van de in de *Nota ambtshalve wijzigingen uitwerkingsplan Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2* (zie bijlage 10) genoemde wijzigingen, is het uitwerkingsplan op onderdelen aangepast.

- Regel onder artikel 7.2.2. vervangen door: De voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 3 meter en maximaal 5 meter van de voorste perceelgrens te worden gebouwd.
- In het zuidwestelijk plangebied, grenzend aan de Koestraat, ligt de bouwvlakgrens op 5 meter van de weg. Deze afstand wordt verkleind naar 3 meter.

### **Vaststelling**

De college van burgemeester en wethouders heeft het uitwerkingsplan vervolgens op 14 mei 2019 gewijzigd vastgesteld.

## **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan is het van belang te weten of het plan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

### **Financiële haalbaarheid**

De ontwikkeling betreft een initiatief van de gemeente. De gronden binnen het plangebied zijn op dit moment in eigendom van de gemeente. Gemeente en een ontwikkelaar hebben een bouwclaimovereenkomst gesloten, waarbij de gronden op uiterlijke vastgestelde momenten tegen afgesproken prijs en condities worden afgenomen van de gemeente. De gronden worden bouw- en woonrijp opgeleverd.

### **Grondexploitatie**

De grond is momenteel in eigendom van de gemeente. Een deel van de grond wordt ontwikkeld door de gemeente zelf (grond waarvoor geen bouwclaim-overeenkomst is opgesteld). De gemaakte kosten worden doorberekend bij de uitgifte van de grond aan de ontwikkelaar.

Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De college besluit daarom bij de vaststelling van het uitwerkingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

bijlagen  
bij de toelichting



**BIJLAGE %**





# Gemeente Olst-Wijhe



## Woningbehoefteonderzoek nieuwbouwlocaties

Definitief

18 oktober 2017

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING





DATUM 18 oktober 2017

TITEL Woningbehoefteonderzoek nieuwbouwlocaties

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Olst-Wijhe

AUTEUR(S) Gerald Wiebing  
Koen van der Most

PROJECTNUMMER 1773.101/G

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Drie locaties in Olst en Wijhe</b>	<b>2</b>
2.1	Kernen Olst en Wijhe	3
2.2	Locatie Noorder Koeslag, Wijhe	3
2.3	Locatie Zonnekamp-Oost, Olst	4
2.4	Locatie Aberson-terrein, Olst	4
2.5	Conclusie	5
<b>3</b>	<b>Behoefteteonderzoek</b>	<b>5</b>
3.1	Kwantitatieve woningbehoefte: 421 à 515 woningen	5
3.2	Kwalitatieve woningbehoefte	7
3.3	Behoeftte aan Nul-op-de-meter woningen	10
<b>4</b>	<b>Concurrentie</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Woningbouwprogramma</b>	<b>12</b>
5.1	Noorder Koeslag, Wijhe	12
5.2	Zonnekamp-Oost, Olst	13
5.3	Aberson-terrein, Olst	13
5.4	Schoollocaties, Olst	13
5.5	Fasering	14

# 1 Inleiding

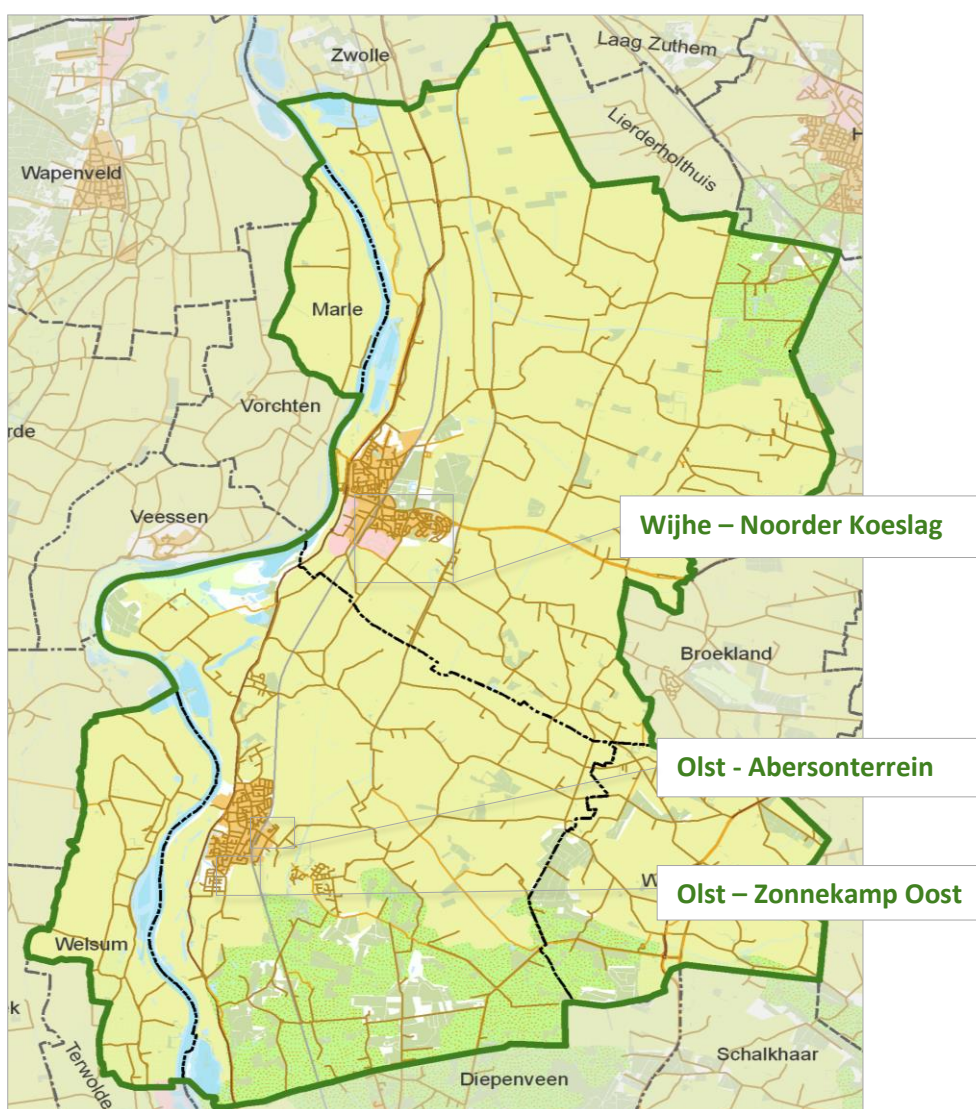
Na een aantal jaren van crisis zit de woningmarkt in de gemeente Olst-Wijhe weer in de lift. Woningprijzen stijgen en ook het aantal transacties neemt sterk toe. De groei is ook te zien in de nieuwbouw. Het aantal opgeleverde woningen neemt toe en het aantal initiatieven voor nieuwe woningbouwplannen groeit. Deze ontwikkelingen zijn uiteraard een positief signaal. Het geeft namelijk aan dat de gemeente Olst-Wijhe een aantrekkelijke woonlocatie is en waar ontwikkelaars kansen zien. De gemeente wil in dit kader een analyse van de woningbehoefte die zich specifiek richt op een drietal woningbouwlocaties:

- **Noorder Koeslag (Wijhe).** Deze locatie biedt ruimte voor nog 90 woningen. Voor deze woningen moet nog een kwalitatief woningbouwprogramma worden vastgelegd.
- **Zonnekamp Oost (Olst).** De gemeente heeft de ambitie om hier nul-op-de-meter woningen te realiseren, mogelijk via een prijsvraag richting ontwikkelaars. Voordat dit in gang gezet kan worden, is het eerst zaak om te meten of er behoefte aan dit marktsegment is. In totaal kunnen hier nog 60 woningen gebouwd worden.
- **Aberson-terrein (Olst).** Op deze locatie is er ruimte om ongeveer 60 woningen te realiseren. De gemeente wil graag weten in welke mate de ontwikkeling van deze locatie zich verhoudt tot de ontwikkeling van Zonnekamp-Oost.

Voor alle drie de locaties is er behoefte om meer zicht te krijgen op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave. Naast de locaties komen er in de komende jaren eveneens een aantal schoollocaties vrij voor nieuwe functies, bijvoorbeeld wonen. De gemeente wil weten hoe om te gaan met de ontwikkeling van deze locaties. Welk indicatief woningbouwprogramma is wenselijk en hoe om te gaan met de fasering.

## 2 Drie locaties in Olst en Wijhe

De drie locaties liggen in de kernen Olst en Wijhe, dit zijn de twee grote kernen in de gemeente Olst-Wijhe. Het zijn alle drie goed gelegen locaties. Noorder Koeslag en Zonnekamp-Oost zijn beide al in ontwikkeling. Het karakter van de wijken staat. Noorder Koeslag kenmerkt zich als groene gezinswijk en Zonnekamp-Oost als milieuvriendelijke wijk. Beide wijken zijn goed ontsloten. Voor het Aberson-terrein geldt dat de hele locatie nog ontwikkeld moet worden. Het Aberson-terrein heeft als voordeel de centrale ligging. De ontsluiting van het Aberson terrein behoeft nog wel aandacht, die is nog niet afgestemd op een woonbuurt van 60 woningen. Alle locaties profiteren van de aanwezige kwaliteit van de kernen Olst en Wijhe.



## Kernen Olst en Wijhe

Olst en Wijhe zijn gelegen in het fraaie rivierlandschap van de IJssel met haar uiterwaarden en het afwisselende Sallandse landschap met weiden, bossen en landgoederen. Beide kernen hebben een aantrekkelijk dorpshart met alle dagelijkse voorzieningen. In Wijhe staat bovendien de Capellenborg, een openbare school voor voortgezet onderwijs. Olst en Wijhe beschikken beide over een NS-station, waardoor er een goede OV-verbinding is met Zwolle en Deventer. De maximale reistijd vanuit Olst of Wijhe naar een van deze steden bedraagt 16 minuten (station tot station). Deze steden, met hun werkgelegenheid, onderwijsaanbod en stedelijke voorzieningen, liggen binnen 20km van Olst en Wijhe. Met de auto zijn zij binnen een 25 minuten bereikbaar. Voor veel huishoudens die op de stad georiënteerd zijn, maar graag buiten en rustig wonen hebben Olst en Wijhe veel te bieden. Wijhe heeft een sterke relatie met Zwolle en Olst heeft dat met Deventer.

De woonwijken in Olst en Wijhe zijn ruim en groen van opzet. Daar komt bij dat de woningprijzen, zeker op dit moment, lager liggen dan in deze steden. De prijs-kwaliteit verhouding in Olst en Wijhe is beter; je krijgt meer waar voor je geld. De afgelopen tijd is met name het verschil met Zwolle toegenomen door de sterk gespannen woningmarkt in Zwolle. Dit vergroot de aantrekkingskracht van Olst en Wijhe op met name gezinnen uit Zwolle en Deventer.

## 2.1 Locatie Noorder Koeslag, Wijhe

De wijk Noorder Koeslag ligt aan de zuidkant van Wijhe. De afstand tot het centrum van het dorp bedraagt ongeveer 1,5 km. Sportvelden en de Capellenborg liggen direct naast de wijk. De wijk ligt aan de ontsluitingsweg De Omloop. In Noorder Koeslag is de afgelopen jaren veel nieuwbouw gepleegd. De bouw van de laatste woningen van een nieuwbouwproject van 30 woningen wordt momenteel afgerond door een projectontwikkelaar. Daarnaast zijn bijna alle 20 kavels die de gemeente heeft aangeboden verkocht. Kenmerkend voor de wijk is de ruimte groene opzet en een gevarieerd woningaanbod: twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen aangevuld met vrijstaande woningen.



Gezien de ligging en opbouw van de wijk is Noorder Koeslag vooral aantrekkelijk voor gezinnen en jonge stellen die op zoek zijn naar een grotere woning, vaak een koopwoning. De wijk is dus vooral aantrekkelijk voor doorstromers of koopstarters (vaak jonge stellen) op de woningmarkt. Zij stromen door vanuit een koopwoning of een huurwoning en komen uit Wijhe zelf, maar zeker ook uit Zwolle. Voor senioren ligt de wijk te ver van het centrum met haar gezelligheid en voorzieningen. Noorder Koeslag is een typische gezinswijk die qua sfeer ook minder aansluit op de woonwensen van jonge - vaak alleenstaande - starters, die aan het begin van hun (woon)carrière staan. Voor hen biedt de wijk niet het meest gewenste woonmilieu.

In Noorder Koeslag is nog ruimte voor een woningbouwprogramma van maximaal 90 woningen.



## 2.2 Locatie Zonnekamp-Oost, Olst

De wijk Zonnekamp-Oost ligt aan de zuidkant van Olst. De afstand tot het centrum van het dorp bedraagt ongeveer 500 meter. In de afgelopen jaren zijn de eerste woningen in de wijk gebouwd, waarbij meer dan gemiddeld aandacht is besteed aan de energiezuinigheid van de woningen. Het gaat om twee-onder-een-kap woningen. Bijzondere ontwikkeling in Zonnekamp-Oost is het project Aardehuizen; een specifiek concept voor duurzaam en milieubewust bouwen en wonen. De aanwezigheid van de 23 aardehuizen geeft de wijk een bijzonder karakter en trekt veel belangstellenden.



Gezien de ligging van de wijk is Zonnekamp-Oost vooral aantrekkelijk voor gezinnen en jonge stellen die op zoek zijn naar grotere woning, vaak een koopwoning. De wijk is dus vooral aantrekkelijk voor doorstromers of koopstarters (vaak jonge stellen) op de woningmarkt. Zij stromen door vanuit een koopwoning of een huurwoning en komen uit Wijhe zelf, maar ook uit Deventer. Gezien de nabijheid van voorzieningen in het centrum van Olst is de wijk ook aantrekkelijk voor senioren. Die zullen met name uit Olst zelf komen. De locatie is minder aantrekkelijk voor jonge - vaak alleenstaande - starters, die aan het begin van hun (woon)carrière staan. Voor hen biedt de wijk niet het meest gewenste woonmilieu.

In Zonnekamp-Oost is nog ruimte voor een woningbouwprogramma van maximaal 60 woningen. Uitgangspunt is een gefaseerde oplevering waarbij het in eerste instantie gaat om de ontwikkeling van een vlek met 28 woningen.

## 2.3 Locatie Aberson-terrein, Olst

Het Aberson-terrein ligt tegen het centrum van het dorp Olst. Het betreft de herontwikkeling van een oud fabrieksterrein (Aberson) en het direct omliggende terrein. De locatie heeft een centrale ligging. Het centrum van Olst ligt binnen 250 meter, evenals het NS-station. Aan twee zijden (de noord en oostkant) is vrij uitzicht over weilanden. Aangrenzend aan het Aberson-terrein ligt het woonzorgcentrum Het Averbergen. SallandWonen en Nikkels hebben het plan deze locatie in de komende jaren te herontwikkelen. Daarbinnen past ook het voornemen van SallandWonen om, na realisatie van de nieuwbouw op het Aberson-terrein, circa 20 verouderde huurwoningen te slopen. Deze liggen op het aangrenzende terrein van Het Averbergen.



Gezien de centrale ligging in Olst is het Aberson-terrein geschikt voor een gemengde doelgroep: jonge - vaak alleenstaande - starters die aan het begin van hun wooncarrière staan, jonge stellen, gezinnen en zeker ook voor senioren. Voor de laatste groep is de nabijheid van woonzorgcentrum Het Averbergen een pré met het oog op hun (mogelijk toekomstige) zorgvraag.

Op het Aberson-terrein is ruimte voor een woningbouwprogramma van 60 woningen.

## 2.4 Conclusie

De drie locaties hebben alle drie hun specifieke kwaliteiten. Er zijn geen minpunten. Ze zijn in meer of mindere mate voor meerdere doelgroepen geschikt. Maar er zijn wel verschillen tussen de locaties. Die hebben te maken met de ligging (aan de rand of centraal) en het aanwezige woonmilieu. Noorder Koeslag en Zonnekamp-Oost typeren zich meer als gezinswijken. Het Aberson-terrein moet nog ontwikkeld worden. Gezien de centrale ligging kan hier een centrum-dorps woonmilieu gemaakt worden dat meer aantrekkingskracht heeft op jongeren en senioren. Voor senioren is met name de aanwezigheid van zorgcentrum Het Averbergen aantrekkelijk. In het onderstaande overzicht is de aantrekkelijkheid van de locatie voor verschillende doelgroepen weergegeven. Zonnekamp-Oost en het Aberson-terrein vullen elkaar aan.

Tabel 2.1: Gemeente Olst-Wijhe. Nieuwbouwlocaties naar aantrekkelijkheid voor verschillende doelgroepen

Doelgroep	Noorder Koeslag	Zonnekamp-Oost	Aberson-terrein
Jonge starters	+	+	++
Jonge stellen	+	+	++
Gezinnen	++	++	+
Senioren	-	+	++

## 3 Behoefteteonderzoek

Het totale woningbouwprogramma op de drie locaties bedraagt 210 woningen. Dat programma is als volgt over de drie locatie verdeeld:

- 90 woningen in de wijk Noorder Koeslag in Wijhe
- 60 woningen in de wijk Zonnekamp-Oost in Olst
- 60 woningen op het Aberson-terrein in Olst

### 3.1 Kwantitatieve woningbehoefte: 421 à 515 woningen

Voor de kwantitatieve woningbehoefte kijken we naar de periode 2017-2026; de periode waarin de drie locaties ontwikkeld zullen worden. De kwantitatieve woningbehoefte wordt bepaald op basis van bevolkings- en huishoudensprognoses door de provincie Overijssel. In de Regionale Woningprogrammaring West-Overijssel (RWP) wordt uitgegaan van een woningbehoefte voor de gemeente Olst-Wijhe van 468 woningen in de periode 2017 t/m 2026. Daarbij houdt de provincie een bandbreedte van +/- 10% aan en ligt de woningbehoefte voor de eerstkomende 10 jaar tussen de 421 en 515 woningen.

Deze woningbehoefte is gebaseerd op een middelling van de Primos-prognoses over de afgelopen 5 jaar. Daar zit ook nog het crisisjaar 2012 bij met een aanzienlijk lagere prognose dan in de prognoses van de daarop volgende jaren. Rekenen we 2012 niet mee, dan ligt de gemiddelde woningbehoefte op 514 woningen. Dat ligt op de bovengrens van de bandbreedte waar in de RWP rekening mee gehouden is. Ook na 2027 zet de groei van het aantal huishoudens in de gemeente Olst-Wijhe en daarmee de woningbehoefte volgens de prognoses door. In de onderstaande tabel staat een overzicht, waarin we ook de prognoses zonder 2012 hebben opgenomen.

Tabel 3.1: Gemeente Olst-Wijhe. Prognose woningbehoefte, 2017-2031

	2017-2021	2022-2026	Totaal
RWP (incl. 2012)	265	203	468
Primos (excl. 2012)	288	226	514
Vershil	+ 23	+ 23	+46

Bron: Provincie Overijssel (2017); Primos (2016)

Gezien de meer recente prognoses die een hogere woningbehoefte aangeven dan het gemiddelde dat in de RWP West-Overijssel wordt gehanteerd en de huidige marktinzichten, vinden wij het verantwoord om de bovenkant van de bandbreedte in de RWP West-Overijssel aan te houden. We gaan uit van een woningbehoefte van  $468 + 10\% = 515$  woningen voor de periode 2017-2026.

De prognoses laten een ontwikkeling zien waarbij de woningbehoefte over de jaren geleidelijk afneemt. De behoefte loopt op gemeentelijk niveau af van ruim 55 woningen per jaar naar ongeveer 40 woningen per jaar. Dit sluit aan bij het marktsentiment dat makelaars aangeven. Om ruimte te bieden voor flexibiliteit in de toekomst is het raadzaam om de volledige capaciteit niet vol te plannen, maar een marge van minimaal 10% aan te houden. Het is goed om hier in de fasering van de nieuwbouw rekening mee te houden.

Op kernniveau is een vergelijkbare ontwikkeling in de woningbehoefte te zien. Maar hier blijft de woningbehoefte in Wijhe over de gehele periode van 10 jaar ongeveer gelijk, terwijl in Olst en in de rest van de gemeente neemt de woningbehoefte af:

- In Olst is woningbehoefte in de eerste jaren 20 woningen per jaar. Dat loopt af naar minder dan 15 woningen per jaar aan het eind van de planperiode.
- In Wijhe is woningbehoefte over de gehele planperiode ruim 25 woningen per jaar.
- In de overige kernen binnen de gemeente is nog ruimte voor de bouw van bijna 10 woningen per jaar gemiddeld over de hele periode. Deze woningbehoefte kan eventueel (deels) worden toebedeeld aan de kernen Olst en Wijhe.

Tabel 3.2: Gemeente Olst-Wijhe. Prognose woningbehoefte op kernniveau, 2017-2026 (bovenkant bandbreedte)

	2017-2021	2022-2026	Totaal RWP +10%
Olst	100	71	171
Wijhe	131	130	261
Rest van de gemeente	61	22	83
Totaal gemeente	292	223	515

Bron: Provincie Overijssel (2017); Primos (2016)

### **Makelaars positief**

De door ons geconsulteerde makelaars schetsen zonder uitzondering een gunstig perspectief voor de markt voor koopwoningen in Olst en Wijhe. Die wordt mede ingegeven door de overloop uit Zwolle, waar sprake is van een gespannen woningmarkt, en in mindere mate Deventer. Wijhe en Olst zijn in toenemende mate aantrekkelijk voor met name gezinnen uit deze steden. Makelaars geven ook aan dat er op dit moment extra vraag in de markt is als gevolg van de aantrekkende economie. Huishoudens die hun verhuisplannen hebben uitgesteld komen nu wel op de markt. Dit effect zal in de loop van de tijd wegebben is hun verwachting.

### **Plancapaciteit**

Uit het planningsoverzicht van de gemeente Olst-Wijhe blijkt dat er voor 356 woningen aan harde plancapaciteit is in de planperiode. In deze harde plancapaciteit is al rekening gehouden met de ontwikkeling van 90 woningen in Noorder Koeslag en 60 woningen in Zonnekamp-Oost. Dat betekent dat er in de komende 10 jaar nog ruimte is voor de bouw van  $515 - 356 = 159$  woningen.

Om ruimte te bieden voor flexibiliteit in de toekomst is het raadzaam om niet de volledige capaciteit vol te plannen, maar een marge van minimaal 10% (52 woningen) aan te houden. Dat betekent dat we rekening moeten houden met een maximale restcapaciteit van 107 woningen. De geplande 60 woningen op het Aberson-terrein passen hier goed binnen, zeker als we rekening houden met de voorgenomen sloop van circa 20 verouderde huurwoningen van SallandWonen op het terrein. Dan is de netto uitbreiding slechts 42 woningen.

### **Conclusie**

In de periode 2017-2026 is er nog ruimte voor nieuwbouw van 515 woningen in de gemeente Olst-Wijhe. Gezien de meer recente prognoses die een hogere woningbehoefte aangeven dan het gemiddelde dat in de RWP West-Overijssel wordt gehanteerd en de huidige marktinzichten, vinden wij het verantwoord om de bovenkant van de bandbreedte in de RWP West-Overijssel aan te houden.

In de fasering is het goed om rekening te houden met een grotere vraag in het begin van de planperiode. Een woningbehoefte die van 55 woningen per jaar afloopt naar 40 woningen per jaar kan als richtlijn gehanteerd worden. In Wijhe gaan we uit van 25 woningen per jaar. In Olst van 20 woningen aflopend naar 15 woningen per jaar. Uiteraard is het verstandig de vinger aan de pols te houden.

Binnen de hierboven geschetste woningbehoefte is ruimte voor de ontwikkeling van alle drie locaties in de komende 10 jaar. Noorder Koeslag en Zonnekamp-Oost zijn al ingerekend in de harde plancapaciteit. De huidige harde plancapaciteit bedraagt 356 woningen. Tellen we daar de netto toevoeging van 42 woningen op het Aberson-terrein bij op, dan gaat het om de geplande bouw van 398 woningen. Er blijft nog planningsruimte over voor de bouw van 117 woningen. Deze ruimte is ruim voldoende voor de gewenste flexibiliteit in de woningbouwplanning.

## **3.2 Kwalitatieve woningbehoefte**

### **Huurwoningen**

Er is geen behoefte aan groei van het aantal aan sociale huurwoningen in de gemeente Olst-Wijhe. SallandWonen geeft duidelijk te kennen dat zij koerst op vernieuwing en niet op uitbreiding van het woningbestand. Ruimte voor de vernieuwing wil zij maken door de verkoop van woningen en in een enkel geval sloop van kwalitatief slechte woningen. Nieuwbouw wil Salland Wonen bij voorkeur gespreid



over de verschillende wijken ontwikkelen, zodat er een gevarieerd aanbod ontstaat. Ook in de nieuwbouwwijken wil de corporatie kleine aantallen woningen bouwen. Op het Aberson-terrein is plaats voor meer woningen, gezien het voornemen om hier circa 20 verouderde huurwoningen te slopen.

Met de vernieuwing wil de corporatie vooral inspelen op de vraag van de groeiende groep senioren. Bij de nieuwbouw heeft SallandWonen een grondgebonden woningtype voor ogen, dat geschikt is voor senioren. Een eengezinswoning met een ruime begane grond en een verdieping met twee slaapkamers en badkamer met toilet. De trap naar de verdieping moet in het bijzonder geschikt zijn om later een traplift aan te kunnen brengen. Het kavel van de woning kan klein zijn, grote tuinen zijn niet gewenst door de doelgroep. Deze woningen zijn ook geschikt voor jongere kleine huishoudens en eventueel kleine startende gezinnen.

SallandWonen heeft duidelijke ambities met betrekking tot de energieprestaties van haar woningen. In de nieuwbouw wil zij uitsluitend nog woningen realiseren die energieneutraal zijn. Dat wil zeggen woningen die evenveel energie leveren als het gebouw gebonden energieverbruik. Op kleine schaal wil de corporatie starten met een pilot nul-op-de-meter woningen. Nul-op-de-meter woningen zijn woningen die ook zelf de energie leveren voor het gebruik gebonden energieverbruik.

### **Middeldure huur**

Wij schatten in dat er in Olst en Wijhe op de aangegeven drie locaties maar zeer geringe vraag is naar middeldure huurwoningen. Landelijk zien we wel een groeiende vraag, maar dan vooral in een stedelijke omgeving en in woningmarktgebieden waar de koopprijzen sterk gestegen zijn. Daar is hier geen sprake van.

Middeldure huur wordt vaak verbonden aan de vraag van jonge startende huishoudens, die zich nog niet willen settelen, en senioren die zorgeloos willen wonen. Beide doelgroepen zijn meer geïnteresseerd in het wonen op centrumlocaties. Daarvan is in alle drie locaties die we hier beschouwen geen sprake.

De kansen voor middeldure huur in Olst-Wijhe liggen naar onze mening niet op de locaties die onderwerp zijn van dit woningbehoefteonderzoek. Voor middeldure huur achten wij vooral aantrekkelijke kwalitatief hoogwaardige centrumlocaties kansrijk.

### **Koopwoningen**

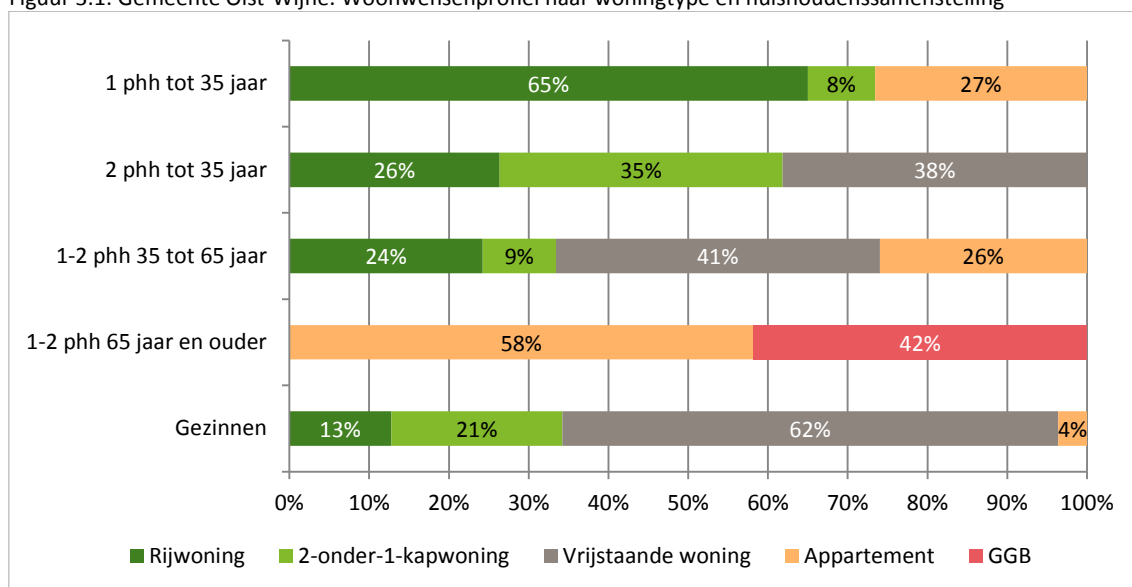
De kwalitatieve woningbehoefte van woningzoekenden in Olst en Wijhe zijn bepaald aan de hand van woonvoorkeuren afkomstig uit het Woononderzoek Nederland (WoON2015). Deze woonvoorkeuren zijn aangevuld met inzichten verkregen uit gespreken met diverse marktkenneren zoals lokale makelaars, woningcorporatie en ontwikkelaars. Op basis van de woonvoorkeuren van verhuiscapabele huishoudens<sup>1</sup> is tot onderstaand woonwensenprofiel gekomen per type huishouden. De mate waarin de vraag manifest wordt hangt nauw samen met de omvang van het aantal huishoudens dat tot een groep behoort, de mate waarin zij op de koop zijn georiënteerd en de verhuiscapabeelheid binnen die groep<sup>2</sup>. Het gaat hier uitsluitend om de vraag naar koopwoningen.

---

<sup>1</sup> De gemeente Olst-Wijhe is in WoON2015 niet 'over-sampled'. Het woonwensenprofiel is daarom opgesteld op basis van verhuiscapabele huishoudens in vergelijkbare gemeenten (op basis van het aantal inwoners en de mate van stedelijkheid).

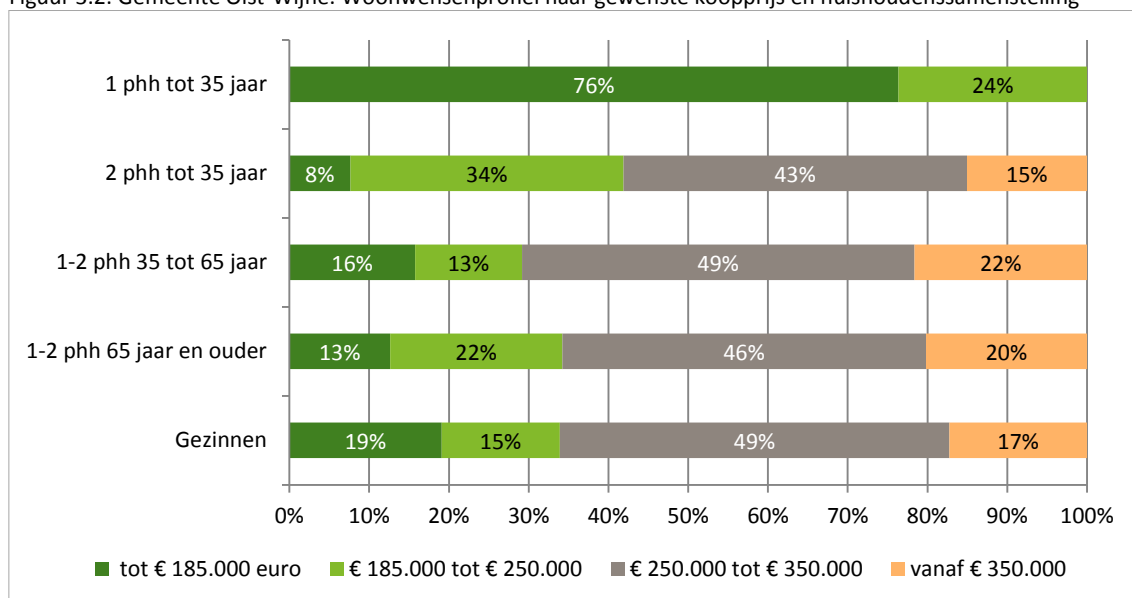
<sup>2</sup> Zo is bijvoorbeeld de groep 1 phh tot 35 jaar klein en zijn zij vooral georiënteerd op huurwoningen. Dat resulteert in een kleine vraag naar appartementen.

Figuur 3.1: Gemeente Olst-Wijhe. Woonwensenprofiel naar woningtype en huishoudenssamenstelling



Bron: WoON2015; bewerking Companen.

Figuur 3.2: Gemeente Olst-Wijhe. Woonwensenprofiel naar gewenste koopprijs en huishoudenssamenstelling



Bron: WoON2015; bewerking Companen.

- Eenpersoonshuishoudens wensen veelal een rijwoningen of een appartement. Driekwart wenst een woning tot € 185.000. Dit hangt uiteraard samen met de (beperkte) financiële mogelijkheden van alleenstaande huishoudens.
- Het woonwensenprofiel van tweepersoonshuishoudens onder de 35 jaar wijkt hier aanzienlijk van af. Ongeveer 25% wenst een rijwoning, 35% een 2-onder-1-kapwoning en bijna 40% een vrijstaande woning. Slechts een beperkt deel van deze groep zoekt in het segment tot € 185.000. Bij tweepersoonshuishoudens onder de 35 jaar is een voorsortering zichtbaar naar gezinsvorming. Deze groep zoekt veelal een ruime eengezinswoning, zoals een 2-onder-1-kapwoning of een vrijstaande woning.

- Een- en tweepersoonshuishoudens tussen 35 en 65 jaar laten een divers beeld zien: de helft zoek een (half-) vrijstaande woning, 25% een rijwoning en 25% een appartement.
- Gezinnen wensen vooral vrijstaande woningen en 2 onder 1 kap woningen, waarbij de grootste voorkeur uitgaat naar een vrijstaande woning. Gekeken naar de gewenste prijsklasse van de gewenste woning zoekt 20% van de gezinnen tot € 185.000 en 15% tussen € 185.000 en € 250.000. Ongeveer de helft van de gezinnen wenst een woning tussen € 250.000 en € 350.000.
- Oudere een- en tweepersoonshuishoudens zoeken vrijwel in dezelfde prijsklasse als gezinnen; 71% zoekt een woning boven €250.000. Anders dan gezinnen zoekt het grootste deel van hen een appartement. Grond gebonden woningtypen zijn iets minder populair onder deze groep.

### 3.3 Behoeftte aan Nul-op-de-meter woningen

De ontwikkeling met betrekking tot energiezuinig bouwen gaan snel. De standaard op dit moment is een EPC van 0,4 bij nieuwbouw. Vanaf 1 januari 2021 is BENG, wat staat voor 'bijna energieneutraal gebouw, de norm. In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw
- Het primair fossiele energiegebruik
- Het aandeel hernieuwbare energie

Voor deze indicatoren worden afzonderlijke eisen bepaald. Deze worden wettelijk vastgelegd en komen in de plaats van de huidige EPC. Bij de energiebehoefte gaat het om de gebouw gebondenenergie.

Een nul-op-de-meter woning of energieneutrale woning gaat een stap verder dan BENG. Bij een 0 op de meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij gemiddeld gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitingangspunten en onderbouwd door Nederlandse Normen<sup>3</sup>.

Koken en verwarmen op aardgas past totaal niet in deze concepten, die gericht zijn op transitie naar hernieuwbare energie. Maar gasloos is geen eis. In de praktijk zal de gasaansluiting bij nieuwbouw gaan verdwijnen. In de Tweede Kamer ligt, hierop vooruitlopend, op dit moment een wetsvoorstel waarin de verplichte aardgasaansluiting wordt geschrapt met in gang van 1 januari 2018.

We merken dat er een kentering is op de markt. Bij bestaande bouw wordt meer en meer gekeken naar de energieprestatie van woningen. Bij nieuwbouw is duidelijk een groeiende vraag naar woningen die gebruik maken van duurzame energie. De verwachting is dat er in de markt meer vraag is, dan in het aanbod wordt gerealiseerd. Natuurlijk is er ook nog enige terughoudendheid, maar projecten die nu ontwikkeld worden waarbij sprake is van bijna energie neutrale woningen kennen een grote belangstelling. Het is zeker geen nadeel. Dat was enige jaren geleden duidelijk anders. Toen was ook bij nieuwbouw de belangstelling voor extra maatregelen dan wettelijk noodzakelijk gering. Kopers waren meestal niet bereid hier extra geld aan te besteden. Zij konden of wilden dat niet. Dat was ook de ervaring bij een nieuwbouwproject in Zonnekamp-Oost.

Wat hierbij in het verleden meespeelde was dat de extra bouwkosten om een energie neutrale woning te ontwikkelen niet of maar gedeeltelijk konden worden meegefinancierd. De hoogte van de hypotheek is gekoppeld aan het inkomen. Hiervoor worden jaarlijks normen vastgesteld. Op dit moment kan voor

<sup>3</sup> Deze definitie van nul-op-de-meter-woning wordt zowel door de gemeente Olst-Wijhe als SallandWonen gehanteerd.

een woning met minimaal een A++ label bovenop de norm €9.000 extra aan hypotheek worden opgenomen. Dit is vrijwel altijd onvoldoende om de extra kosten te dekken. Voor een nul-op-de-meter woning ligt dat anders. Kopers kunnen hiervoor €25.000 lenen<sup>4</sup>. Dit is voldoende voor de meerkosten en neemt de eerdere belemmering voor een fors gedeelte weg. Makelaars merken dat kopers hiervan op de hoogte zijn en dat hier een groot positief effect van uitgaat op de verkoop van nul-op-de-meter woningen.

Wat ook positief effect heeft dat bij recente nieuwbouw de maatregelen om energie neutrale woningen of nul-op-de-meter te realiseren niet als optie worden gepresenteerd, maar integraal onderdeel zijn van de woning. Er komen dan ook geen extra kosten in beeld, waar kopers een afweging over moeten maken. Hiermee lopen deze projecten vooruit op de standaard nieuwbouw woning zoals die na 2020 zal worden opgeleverd.

Een groot deel van de nieuwbouw op de drie genoemde locaties zal na 2020 opgeleverd worden. Voor dit deel is BENG dan de wettelijke norm. De stap naar nul-op-de-meter is vervolgens niet groot meer. Wij geven in overweging om te onderzoeken in hoeverre het haalbaar is om bij de ontwikkeling van de drie locaties vanaf nu uit te gaan van BENG als eis die aan woningbouw gesteld wordt. Ook al is dit wettelijk gezien nog niet verplicht voor de woningen die voor 2021 worden opgeleverd. Daarmee doet de gemeente Olst-Wijhe een duidelijk uitspraak omtrent de door haar gewenste ontwikkeling. Voor Zonnekamp-Oost kan ook gedacht worden aan nul-op-de-meter woningen als eis. Dit past bij het karakter van de wijk. Salland Wonen heeft de wens geuit om in een experiment op kleine schaal een aantal nul-op-de-meter woningen in Zonnekamp-Oost te willen ontwikkelen om hier ervaring mee op te doen.

## 4 Concurrentie

De nieuwbouw moet concurreren met de bestaande bouw in Olst en Wijhe. Op basis van een analyse van verkochte en te koop staande woningen ontstaat het volgende beeld van de koopmarkt in Olst en Wijhe.

Tabel 4.1: Olst. Verkochte en te koop staande koopwoningen, juli 2016 t/m juni 2017

Type	Aantal	Prijs	Oppervlak	Prijs/ m <sup>2</sup>	Kavelgrootte
Rijwoning	31	€ 193.000	114 m <sup>2</sup>	€ 1.693	204 m <sup>2</sup>
2-1 kapwoning	15	€ 227.000	113 m <sup>2</sup>	€ 2.009	264 m <sup>2</sup>
Vrijstaande woning	24	€ 353.000	177 m <sup>2</sup>	€ 1.994	712 m <sup>2</sup>

Bron: Funda (peildatum juli 2017), bewerking Companen.

Tabel 4.2: Wijhe. Verkochte en te koop staande koopwoningen, juli 2016 t/m juni 2017

Type	Aantal	Prijs	Oppervlak	Prijs/ m <sup>2</sup>	Kavelgrootte
Rijwoning	14	€ 204.000	121 m <sup>2</sup>	€ 1.685	192 m <sup>2</sup>
2-1 kapwoning	10	€ 272.000	148 m <sup>2</sup>	€ 1.838	412 m <sup>2</sup>
Vrijstaande woning	17	€ 447.000	175 m <sup>2</sup>	€ 2.554	865 m <sup>2</sup>

Bron: Funda (peildatum juli 2017), bewerking Companen.

We zien hier duidelijk verschil tussen de kooprijzen; in Wijhe ligt de gemiddelde prijs van woningen over de hele linie hoger dan in Olst. Met name de 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen zijn

<sup>4</sup> Nibud, Financieringslastnormen 2017, blz 38

duurder. De prijs van rijwoningen ligt redelijk dicht bij elkaar. De kavels van 2-onder-1 kap woningen in Wijhe zijn veel groter dan in Olst. Opvallend zijn de grote kavels bij vrijstaande woningen in beide kernen<sup>5</sup>. Dit gemiddelde ligt zo hoog, omdat er vrij veel vrijstaande woningen op grote kavels (meer dan 1.000m<sup>2</sup>) staan. Vaak gaat het dan om vooroorlogse woningen. Het merendeel van de vrijstaande woningen liggen op een kavels kleiner dan 700m<sup>2</sup>.

- De hogere prijs van rijwoningen kan verklaard worden uit het iets grotere woningoppervlak. De m<sup>2</sup>-prijs en kavelgrootte zijn ongeveer gelijk in beide kernen.
- Voor 2-onder-1 kap woningen geldt dat die in Wijhe behoorlijk groter zijn dan in Olst en op veel ruimere kavels staan. De m<sup>2</sup>-prijs ligt in Wijhe iets lager dan in Olst.
- Bij vrijstaande woningen zien we geen verschil in woningoppervlak en kavelgrootte. Het prijsverschil zit in de hogere m<sup>2</sup>-prijs.

## 5 Woningbouwprogramma

Alle drie locaties zijn zonder meer goede locaties te noemen. Ze profiteren van de kwaliteiten die Olst en Wijhe te bieden hebben:

- Ruime groene opzet van de wijken
- Goede voorzieningen in beide dorpen
- Aanwezigheid onderbouw middelbare school
- Landschappelijk fraaie omgeving
- Goede bereikbaarheid, ook met spoor
- Ligging tussen Zwolle en Deventer

### 5.1 Noorder Koeslag, Wijhe

Noorder Koeslag ligt aan de rand van Wijhe. Gezien de druk op de markt achten wij de realisatie van 90 woningen zeker haalbaar. De vraag naar woningen komt met name van gezinnen die doorstromen vanuit een bestaande woning in Wijhe en ook steeds meer vanuit Zwolle. Daarnaast is Noorder Koeslag aantrekkelijk voor jonge stellen en jonge - alleenstaande - starters. Voor senioren is de wijk niet aantrekkelijk. Op basis van de voorgaande analyses komen wij tot het volgende indicatieve programma voor Noorder Koeslag.

Tabel 5.1: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Noorder Koeslag, 80 à 85 koopwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	10 à 20	< € 225.000	150 - 200 m <sup>2</sup>
2-1 kapwoningen	30 à 60	€ 225.000 - € 275.000	250 - 350 m <sup>2</sup>
Vrijstaande woningen	10 à 20	€ 300.000 - € 350.000	< 500 m <sup>2</sup>

Tabel 5.2: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Noorder Koeslag, 5 à 10 huurwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	9 à 13	< € 635,-	100 - 150 m <sup>2</sup>

<sup>5</sup> In onze analyse hebben we de woningen in het buitengebied niet meegenomen, omdat hier van een duidelijk ander marktsegment sprake is. Het gaat om landelijk wonen en wij dit segment als niet concurrerend met de nieuwbouw in de kernen beschouwen. In het landelijk gebied zijn de kavels nog groter dan van vrijstaande woningen in de kernen Olst en Wijhe.

## 5.2 Zonnekamp-Oost, Olst

Zonnekamp-Oost ligt aan de rand van Olst, maar ook nog vrij dicht bij het centrum van het dorp. Wij achten de realisatie van 60 woningen zeker haalbaar gezien de druk op de woningmarkt. Op Zonnekamp-Oost kan vooral ingespeeld worden op de woonwensen van gezinnen die doorstromen vanuit een bestaande woning uit Olst en ook steeds meer vanuit Deventer. Daarnaast is Zonnekamp-Oost aantrekkelijk voor jonge stellen, jonge - alleenstaande – starters en senioren. Op basis van de voorgaande analyses komen wij tot het volgende indicatieve programma voor Zonnekamp-Oost.

Tabel 5.3: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Zonnekamp-Oost fase I, Olst, 52 à 56 koopwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	20 à 24	< € 200.000	150 - 200 m <sup>2</sup>
2-1 kapwoningen	20 à 24	€ 200.000 - € 250.000	225 - 275 m <sup>2</sup>
Vrijstaande woningen	8 à 12	€300.000 - €350.000	< 500 m <sup>2</sup>

Tabel 5.4: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Zonnekamp-Oost fase I, Olst, 4 à 8 huurwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	4 à 8	< € 710	100 - 150 m <sup>2</sup>

## 5.3 Aberson-terrein, Olst

Het Aberson-terrein ligt dicht tegen het centrum van het dorp, het station en scholen. Dat maakt de locatie voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk. Met name voor jonge starters en senioren. De locatie kan bovendien profiteren van de voorzieningen van Het Averbergen. Ook voor gezinnen is het Aberson-terrein geschikt. Op deze locatie is de ontwikkeling van 60 nieuwbouw woningen voorzien. Wij adviseren het volgende programma:

Tabel 5.5: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Aberson-terrein, Olst, 40 koopwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	10 à 16	< € 200.000	150 - 200 m <sup>2</sup>
2-1 kapwoningen	10 à 16	€ 200.000 - € 250.000	225 - 275 m <sup>2</sup>
Vrijstaande woningen	10 à 16	€ 300.000 - € 350.000	< 500 m <sup>2</sup>

Tabel 5.6: Gemeente Olst-Wijhe. Woningbouwprogramma Aberson-terrein, Olst, 20 huurwoningen

Type	Aantal	Prijs	Kavelgrootte
Rijwoningen	20	< € 635	100 - 150 m <sup>2</sup>

## 5.4 Schoollocaties, Olst

Aanvullend op de drie locaties komen er in de kern Olst op termijn een aantal locaties vrij waar nu nog schoolgebouwen staan. Woningbouw op deze locaties past in binnen de geschetste woningbehoefte en reeds geplande nieuwbouw.

Omdat de woningen locaties dichtbij de kern van Olst liggen en in de nabijheid van de nieuwe school en sportvoorzieningen, denken wij aan een gevarieerd programma met een mix aan koop- en huurwoningen. De locaties zijn met name geschikt voor senioren, starters en jonge gezinnen. Kleine eengezinswoningen, waarvan een deel levensloopbestendig, maar ook appartementen passen goed bij de vraag van deze doelgroepen. De nadruk zou moeten liggen op koopwoningen in de prijsklasse tot €250.000 en sociale huurwoningen.

## 5.5 Fasering

In Wijhe kan in Noorder Koeslag een doorlopende bouwstroom worden ontwikkeld. De vraag naar nieuwbouw woningen in Wijhe is hiervoor ruim voldoende voor de ontwikkeling van 90 woningen in de komende jaren. De markt is op dit moment (erg) gunstig. Het totale programma kan in de periode tot 2022 op de markt gebracht worden. Dat betekent een bouwstroom ongeveer 20 woningen per jaar. Dat past in de eerder geschetste woningbehoefte van 25 woningen per jaar.

In Olst is sprake van twee nieuwbouwlocatie en is ook zicht op een drietal te ontwikkelen schoollocaties. Het is aan te bevelen om Zonnekamp-Oost, het Aberson-terrein en de schoollocaties in samenhang te ontwikkelen. Programmatisch ligt de afstemming in meer grondgebonden koop en hogere prijssegmenten voor Zonnekamp-Oost, met name gericht op gezinnen. Op het Aberson-terrein kan meer en beter ingespeeld worden op de woonwensen van jonge starters, jonge stellen en senioren. Hier is meer ruimte voor koopwoningen in het middensegment en huurwoningen. Voor de schoollocaties adviseren wij een vergelijkbaar programma als voor het Aberson-terrein.

De verdere ontwikkeling van Zonnekamp-Oost en de ontwikkeling van het Aberson-terrein kunnen elkaar overlappen in de tijd. In de fasering is het aan te raden om rekening te houden met een aflopende woningbehoefte. We hebben aangegeven dat deze afloopt van 20 woningen per jaar naar 15 woningen per jaar.



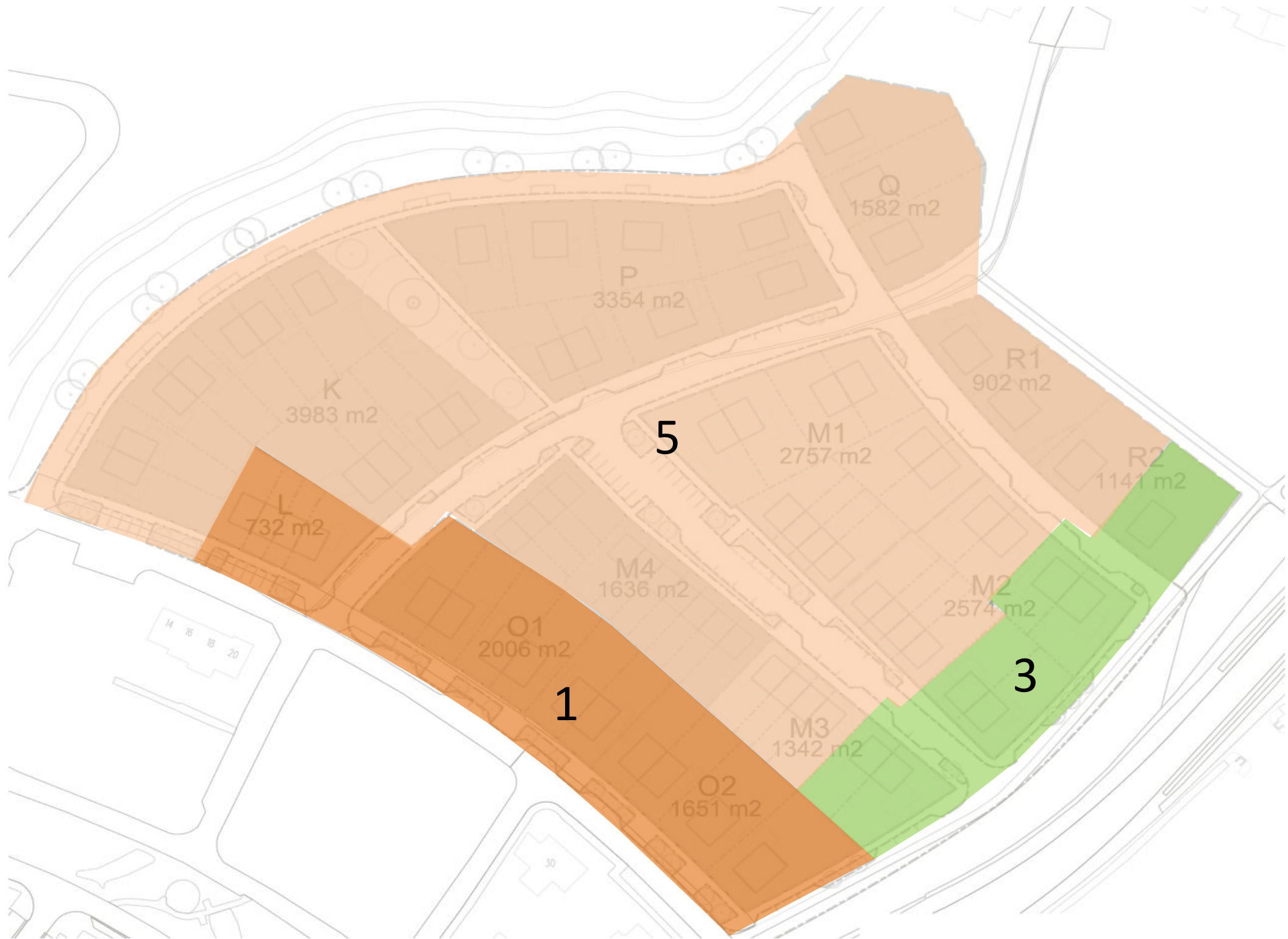


**BIJLAGE 2**





- 1 = Hoofentree
- 2 = Centraal gebied
- 3 = Randbebouwing
- 4 = Appartementen
- 5 = Overig plangebied
- 6 = Welstandsvrij







### 6.1 ERFAFSCHIEDINGEN

Waar tuinen grenzen aan de openbare ruimte zal, omwille van de privacy, een afscherming gewenst zijn. Als ieder hier zijn eigen oplossing kiest ontstaat een onsamenhangend beeld. Bij de beoordeling van de plannen zal dan ook gevraagd worden deze afscheidingen mee te ontwerpen. Op de nevenstaande kaart is aangegeven om welke kavels het gaat. Aanbevolen wordt de erfscheiding te laten bestaan uit een gemetselde muur van 60 cm hoog in de baksteen van de woning. Boven die 60 cm worden gemetselde penanten geplaatst of stalen kolommen waartussen een stalen rooster wordt geplaatst.

In enkele bijzondere situaties kan het gewenst zijn om de voortuinen te scheiden van de openbare ruimte door een muurtje of uniform tuinhekje. Hierover is dan in en vroeg stadium van de planvorming overleg met andere eigenaars noodzakelijk. In andere specifieke situaties is een tuinafscherming door hagen denkbaar. Dit vergt goede afspraken met de gemeentelijke groenafdeling.



**BIJLAGE 3**





**Aanvraaggegevens:**

Aanvrager:	Gemeente Olst-Wijhe
Contactpersoon:	
Tel.nr.:	
Mailadres:	
Datum:	4-12-2018

\*

**Opsteller/datum:**

Naam:	Omgevingsdienst IJsselland
Tel.nr.:	
Mailadres:	
Datum advies:	21-12-2018

**Collegiale toets** (indien van toepassing):

Naam:	
Tel.nr.:	
Mailadres:	
Datum advies:	

**Omschrijving adviesaanvraag:**

Geachte heer/mevrouw,

Voor het uitwerkingsplan Noorder Koeslag fase 2 zou ik graag van jullie advies ontvangen met betrekking tot de milieuaspecten die invloed hebben op deze ontwikkeling. In juni van dit jaar hebben jullie al een advies opgesteld voor de ontwikkeling van Noorder Koeslag fase 1 (zie bijlage). In dit advies is voor sommige aspecten al wel rekening gehouden met fase 2 en voor sommige aspecten niet. Voor het aspect Geluid (wegverkeerslawaai) is alleen een advies uitgebracht voor fase 1. Ik ontvang nog graag het advies voor het totaal, dus fase 1 en 2. In de bijlage is het akoestisch onderzoek toegevoegd.

Daarnaast speelde bij deze eerste beoordeling voor het aspect geur mee dat er een agrarisch bedrijf nabij de ontwikkeling lag, waardoor er niet kon worden voldaan aan de zonering. Inmiddels is dit gewijzigd doordat de bouwmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf zijn veranderd, waardoor enerzijds de bouwmogelijkheden zijn beperkt van het agrarisch bedrijf en anderzijds wordt er nu voldaan aan de zonering. Zouden jullie dit zo spoedig mogelijk aan willen passen?

## **Bijbehorende documenten:**

### **Documenten bij adviesverzoek Noorder Koeslag fase 1**

- Uitwerkingsplan Noorder Koeslag, Rho adviseurs rapport 20180314
- Vormvrije m.e.r. beoordeling uitwerkingsplan Noorder Koeslag te Wijhe
- Rho adviseurs, versie 31 mei 2018;
- Stedebouwkundigplan 1e fase (planverbeelding)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Noorder Koeslag Olst-Wijhe dd 30-5-2018
- project 2018.0314 d.d. 30 mei 2018;
- Akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Noorder Koeslag, Wijhe BVA project owe212 d.d. 20-02-2007;
- Verkennend bodemonderzoek Noorder Koeslag Wijhe, Ecoreest
- project 180651 d.d. 22 mei 2018;
- Quick scan beschermde planten- en diersoorten Noorder Koeslag te Wijhe,
- Eindrapport Adviesbureau Mertens rapportnr. 2018.3006 d.d. mei 2018
- Kaart geurhinder plan Mer bestemmingsplan buitengebied Salland,
- Arcadis d.d. 12 oktober 2009;
- Advies Omgevingsdienst IJsselland vormvrije M.E.R. Noorder Koeslag Wijhe 4-6-2018;

### **Aanvullende documenten bij adviesverzoek Noorder Koeslag fase 2**

- Noorder Koeslag uitwerkingsplan 2018 fase 2 projectnr 20180314 d.d. 04-12-2018
- Akoestisch onderzoek Noorder Koeslag , projectnr. 177300.2018.0314 22-11-2018;
- Planverbeelding Noorder Koeslag uitwerkingsplan fase 2

## **Advies :**

### **Inleiding**

Bij dit advies is naast de bovengenoemde documenten de volgende databases geraadpleegd:

- [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl);
- [www.atlasvanoverijssel.nl](http://www.atlasvanoverijssel.nl);
- [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- IJVI milieulocaties en inrichtingen omgeving
- Maps.google luchtfoto inclusief streetview weergaven

### **Adviesvraag**

Gemeente Olst-Wijhe is voornemens de laatste fase van een nieuwe woonwijk ten zuiden van de kern Wijhe in bestemmingsplan "Noorder Koeslag" tot ontwikkeling te brengen. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in maximaal 94 grondgebonden woningen in verschillende woningtypen. Deze ontwikkeling is opgeknipt in 2 fases:

In fase 1 is het noordelijk en middendeel ontwikkeld. Dit betreft de bouwvlakken die in de planverbeelding zijn aangeduid met de letters: K, L, P, Q, O1, M4, M1 en R1.

In fase 2 wordt ook zuidelijk deel ontwikkeld. Dit betreft de bouwvlakken O2, M3, M2 en R3.

Voor fase 1 is reeds eerder advies gegeven door Omgevingsdienst IJsselland op 4 juni 2018.

In het advies van 4 juni 2018 is fase 2 eveneens meegenomen in de beoordeling voor de aspecten: luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid . Het advies van 4 juni 2018 wordt voor deze onderdelen overgenomen in dit advies voor fase 1 en 2

Voor het geluid is bij het vorige advies met het akoestisch onderzoek van 30-5-2018 alleen nog de geluidsbelasting wegverkeer op de bouwvlakken in fase 1 beoordeeld.

In het aanvullend akoestisch rapport d.d. 22-11-2018 wordt ook de geluidsbelasting wegverkeerslawaai op de bouwvlakken in fase 2 gegeven

Voor het aspect geurhinder was bij de ontwikkeling van fase 1 nog feit dat voor de fase 2 deel van het plan nog niet kon worden voldaan aan de aan te houden vaste afstand van 100 meter tot het bouwvlak van een agrarisch bedrijf op adres Boerhaar 2. Dit is ook reden waarom de uitwerking van het plan Noorder Koeslag in 2 fasen is gesplitst. Met vaststelling van een gewijzigd bestemmingsplan op 10 september 2018 is bouwvlakgrens van het agrarisch bedrijf op de Boerhaar 2 verlegd,

waardoor nu ten opzichte van de bouwvlakken fase 2 wel aan de vaste afstand van 100 meter wordt voldaan.

De Gemeente Olst-Wijhe verzoekt de Omgevingsdienst IJsselland een integraal advies uit te brengen op de milieu- en omgevingsaspecten voor fase 1 en fase 2.

In het advies wordt de paragraafindeling van hoofdstuk 4 van het uitwerkingsplan gevolgd.

#### **§ 4.1 Vormvrije m.e.r.**

In de bijlage 1 onderdeel D van het Besluit m.e.r. beoordelingsplicht zijn onder categorie D11.2 voor aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject drempelwaarden aangegeven waarboven een m.e.r. beoordelingsplicht geldt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen;

Het uitwerkingsplan Noorder Koeslag blijft met een totaal oppervlak van 4 hectare en maximaal 94 te realiseren woningen (fase 1 + 2) ruim onder deze drempel.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Beluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D bijlage 1 van het Besluit. Dit betekent dat het bevoegd gezag ook voor activiteiten onder de drempelwaarden zich er van moet vergewissen dat deze geen aanzienlijke milieugevolgen hebben. Dat gebeurt met een vormvrije m.e.r. -beoordeling.

Met de vormvrije m.e.r. beoordeling, opgesteld door Rho adviseurs en de bijgevoegde onderzoeksrapporten wordt aangetoond, dat het ontwikkelingsplan geen aanzienlijke milieugevolgen heeft. Hieronder is dat per thema toegelicht

#### Conclusie:

Het plan heeft geen aanzienlijke milieu gevolgen . het indienen van een plan m.e.r. is niet vereist.

#### **§ 4.3 Wet natuurbescherming**

In paragraaf 4.3 van de planuitwerking is de beoordeling wet natuurbescherming en soortenbescherming opgenomen. Het plan vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status. Het dichtst bijgelegen Natura 2000 gebied en Netwerk Nederland (NNN) is gelegen op 1,2 km van het plan. Voor de soortbeoordeling soortenbescherming Een quick scan van beschermde planten-en diersoorten Noorder Koeslag is opgesteld dooradviesbureau Mertens, mei 2018.Op basis van het onderzoek wordt geconstateerd dat het plangebied geschikt is voor algemene broedvogels. Om die reden wordt aanbevolen om bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te starten en/of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken).Op grond hiervan worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming, waardoor dit aspectgeen belemmering vormt voor de vaststelling van dit uitwerkingsplan

Advies: De toets wet natuurbescherming en de quick scan flora en fauna, voor zover nog niet gebeurd, voor beoordeling voor te leggen aan het bevoegde gezag GS van provincie Overijssel.

#### **§ 4.4 Archeologie en cultuurhistorie**

In paragraaf 4.4 is aspect archeologie beoordeeld.

Het noordelijk deel van het plan (fase 1) bouwvlakken P en Q zijn voor een klein deel gelegen in gebied met dubbelbestemming archeologie met waarden. Voor planontwikkeling binnen de bebouwde kom in gebieden met dubbelbestemming archeologie met waarde geldt een onderzoek verplichting van archeologisch onderzoek bij ingrepen vanaf 250 m2 t.

De drempel 250 m2 wordt niet overschreden. En onderzoek niet vereist.

#### **§ 4.5 watertoets**

Bij het uitwerkingsplan is nog geen watertoets gevoegd. In paragraaf 4.5 is wel vermeld dat de dat het uitwerkingsplan is afgestemd met bevoegd gezag waterschap Drentse en Overijsselse Delta en opmerkingen opgenomen in de waterparagraaf

#### **§ 4.6 bedrijven en milieuzonering**

Getoetst is aan de brochure bedrijven en milieuzonering van de VNG, editie 2009

In bijlage 1 van de VNG brochure worden voor verschillende categorieën van bedrijfsactiviteiten een milieucategorie aangegeven met bijbehorende richtafstanden voor de omgevingsfactoren : geur, stof, geluid en gevaar. Het plan (fase 1 en 2) voldoet t.o.v. van bestaande bedrijven aan de richtafstanden het ontwikkelingsplan vormt geen belemmering voor bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in omgeving.

Conclusie: milieuzones bedrijven vormen geen belemmering voor planontwikkeling

#### **§ 4.7 Bodem**

Bij het plan is onder bijlage 5 een rapport van een verkennend bodemonderzoek gevoegd, opgesteld door Ecoreest d.d. 22 mei 2018 Dit onderzoek omvat fase 1<sup>e</sup> en fase 2 van het uitwerkingsplan Conclusie van het onderzoek is dat gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde overschrijdingen in relatie tot het toekomstige gebruik wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het

milieu op basis van de aangetoonde milieu hygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieu hygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Het rapport is beoordeeld door een vakspecialist bodem van de omgevingsdienst IJsselland. Het bodemrapport is volledig en akkoord. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er, vanuit bodem hygiënisch oogpunt, geen belemmering voor het toekomstige gebruik wonen met tuin.

##### Hergebruik grond buiten de locatie

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

Het volledig bodemadvies is bijgevoegd bij dit advies

Conclusie: bodem vormt geen belemmering voor planontwikkeling

#### **§ 4.8 Geluid wegverkeer**

##### Wegverkeerslawaai

In paragraaf 4.8 van de planuitwerking is beoordeling wegverkeerslawaai opgenomen

Een rapport van aanvullend onderzoek wegverkeerslawaai d.d. 22-11-2018 is bijgevoegd.

Dit onderzoek geeft de verkeersgeluidbelastingwee op zowel fase 1 als de fase 2 bouwvlakken.

De juiste rekenmethode Reken en meetvoorschrift 2012 is gevolgd

Het rekenmodel is inclusief in fase 1 en 2 opgenomen bebouwing, wegen en bodemgebieden

Gerekend is op basis van recente tellingen op de Omloop en met reële verkeersgroei 1 %/jaar naar maatgevend beoordelingsjaar 2028

De hoogst berekende geluidbelastingen op plangrens fase 1 bedraagt Lden 45 dB

De hoogst berekende geluidbelastingen op plangrens fase 1 bedraagt Lden 48 dB

Dat is onder de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB artikel 82 wet geluidhinder.

Een hogere grenswaarde is niet nodig en woonkwaliteit voor aspect geluid is goed.

##### Conclusies wegverkeerslawaai :

Aan voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai wordt voldaan voor zowel fase 1 als fase 2

Woon- en leef kwaliteit voor geluid wegverkeer is goed voor fase 1 en fase 2

##### Geluid bedrijven (industrielawaai)

Geluid bedrijven is niet benoemd in paragraaf 4.8. Wel in paragraaf 4.6 milieuzonering.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig:

Gezien de afstanden van bedrijven tot de plangebied (fase 1 en 2) komt het industrielawaai op het plan niet boven geluidniveaus voor het langetijd gemiddelde beoordelingsniveaus ( $LA_{Rt}$ ) en maximale (piek-)geluidniveaus ( $LA_{max}$ ) van de van toepassing zijnde omgevingsvergunning of het Activiteitenbesluit. Bedrijven worden door het plan niet belemmerd in bedrijfsvoering door beperking in geluidruimte.

Tevens zal de etmaalwaarde voor het omgevingsgeluid in het plan niet uitkomen niet boven de streef waarde 45 dB(A), die in de brochure bedrijven en milieuzonering van de VNG wordt aangehouden voor plannen gelegen in gebiedstype rustige woonwijk.

(zie hoofdstuk B5.3 voorbeeld toetsingskader projectbesluit of planherziening)

Conclusie :

Geluid van bedrijven vormt geen belemmering voor planontwikkeling voor zowel fase 1 als fase 2

#### **§ 4.9 Luchtkwaliteit**

In paragraaf 4.9 van de planuitwerking is luchtkwaliteit beoordeeld

Effect van plan op luchtkwaliteit:

Op basis van hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden gesteld voor voor zwaveldioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

In het Besluit niet in betekenende mate (NIMB) is aangegeven dat een toets aan de grenswaarde niet is vereist wanneer het effect van het plan minder is dan 3 % van het jaargemiddelde NO<sub>2</sub> en fijnstof (PM10) minder dan 1,2 µg /m<sup>3</sup> of wanneer een plan voorziet in de realisatie van 1.500 woningen of meer bij 1 ontsluiting of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingen. De omvang van het plan ligt ruim onder deze aantallen. Duidelijk is dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtmissie .

Woonklimaat

Andersom is duidelijk getoetst dat de geprojecteerde woonbestemmingen in het plan zijn gelegen zijn in een gebied met voor lucht een goed omgevingsklimaat

Conclusie:

Luchtkwaliteit is goed voor realisatie van woonfunctie. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor planontwikkeling.

#### **§ 4.10 Externe veiligheid**

De in het plan te realiseren woningen betreffen kwetsbare objecten, waarvoor op basis van het Beluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) en het Besluit Externe veiligheid transportroutes (BEVT) aan te houden afstanden in acht dienen te worden gehouden voor het plaatsgebonden risico (PR <sup>10-6</sup>). Tevens gelden op basis van deze Besluiten aandachtsgebieden waarbinnen een beoordeling van het groepsrisico (GR) dient te worden uitgevoerd

Het plan is getoetst aan de risicokaart [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)

Op basis van deze toets is duidelijk dat het plan ( fase 1 en 2) niet is gelegen binnen een in acht te nemen contour voor het plaatsgebonden risico of binnen een aandachtsgebied voor het groepsrisico.

Voor BEVI inrichtingen of transportroutes gevaarlijke stoffen

Op 400 ten zuiden en 560 meter ten oosten van het plan bevinden zich 2 buisleidingen voor transport van aardgas onder druk van 40 bar met buisdoornedes van respectievelijk 111 mm en 219 mm. Voor de buisleidingen geldt een aandachtsgebied voor groepsrisico op 95 meter afstand. Het plan is gelegen buiten deze afstand:

Conclusie: externe veiligheid vormt geen belemmering voor planontwikkeling

#### **Munitieonderzoek**

Ook bij het aangepaste uitwerkingsplan is nog geen beoordeling opgenomen risico aanwezigheid conventionele explosieven (oorlogsmunitie) Van belang is dat die beoordeling er is voordat aanleg- en grondwerkzaamheden beginnen. Hiervoor kan een bedrijf worden gevraagd dat gecertificeerd is op basis van beoordelingsrichtlijn opsporing conventionele explosieven (BRL-OCE) Dat is een onderzoek in stappen. In 1<sup>e</sup> fase a.h.v. archief gemeente, nationale en internationale archieven, luchtfoto bestanden 2<sup>e</sup> WO evt. aangevuld met nog aanwezige getuigenverslagen wordt een rapport opgesteld van risicoverwachting. Bij laag risico is dat voldoende. Bij verdachte locaties of volgt nader onderzoek, evt. met metaaldetectie.

Advies: uitvoeren onderzoek OCE (munitie) voor aanvang grondwerkzaamheden

**Zaaknummer IJVI**

Het advies en bijbehorende rapporten zijn toegevoegd in IJVI onder, zaaknummer Z2018-00004166

**Conclusie en aanbevelingen**

- Omgevingsaspecten geluid, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, bodem, milieuzonering vormen geen belemmering voor planontwikkeling;
- Advies: De toets wet natuurbescherming, voor zover nog niet gebeurd, ter beoordeling voor te leggen aan bevoegd gezag, GS van Overijssel;
- Voordat grondverzet t.b.v. aanleg en bouw aanvangt een onderzoek risico conventionele explosieven (munitieonderzoek) te laten verrichten door gecertificeerd bedrijf conform de BRL-OCE.

**BIJLAGE 4**





# M.e.r.-beoordeling (vormvrij)

**Onderwerp:** Vormvrije m.e.r.-beoordeling: Uitwerkingsplan Noorder Koeslag te Wijhe  
**Datum:** 31 mei 2018  
**Referentie:** H.M. Smit BSc

## Aanleiding

De Gemeente Olst-Wijhe is voornemens om de laatste fase van de nieuwe woonwijk ten zuiden van de kern Wijhe tot ontwikkeling te brengen. Met de ontwikkeling van deze fase wordt voorzien in maximaal 94 grondgebonden woningen in verschillende woningtypen. In het geldende bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' uit 2007 is voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk met de bestemming 'Wonen - Uit te werken' een uitwerkingsplicht opgenomen. Het uitwerkingsplan wordt opgesteld. Ten behoeve van deze ruimtelijke procedure is eveneens een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De betreffende locatie is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 1. Globale ligging plangebied.

## **Toetsingskader**

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van de ruimtelijke onderbouwing planm.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing planm.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), projectm.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In de bijlage van het Besluit m.e.r. is in categorie D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarde voor een formele m.e.r.-beoordeling in het Besluit m.e.r. ligt op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

In de ruimtelijke procedure wordt invulling gegeven aan het realiseren van 94 woningen. De ruimtelijke ontwikkeling ligt daarmee ruimschoots onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en is daarmee niet rechtstreeks planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage onder D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een "vormvrije" m.e.r.-beoordeling.

## **Systematiek**

Deze notitie is opgesteld om, vooruitlopend op het ruimtelijke plan, een besluit te nemen over de noodzaak voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op basis van de omvang van de ontwikkeling, de ligging van het project en de reeds uitgevoerde sectorale onderzoeken voor de ruimtelijke procedure wordt in deze notitie een beoordeling gegeven van de kenmerken, de plaats en de potentiële effecten van de ontwikkeling.

## **Beoordeling**

### Kenmerken van het project

Het plan omvat de ontwikkeling van de laatste fase van het woongebied Noorder Koeslag. Binnen het uitwerkingsplan wordt voorzien in maximaal 94 grondgebonden woningen in verschillende woningtypen (figuur 2). Het terrein beslaat een oppervlakte van circa 4 hectare. De compensatie plicht ten aanzien van de toename van het verhard oppervlak is gerealiseerd binnen de eerdere uitgevoerde fasen. De omvang van het project is relatief klein, zowel in relatie tot de drempelwaarden in het Besluit m.e.r als in relatie tot de kern Wijhe waar de ontwikkeling plaatsvindt.



Figuur 2. Indicatieve inrichting van de beoogde ontwikkeling

#### Plaats van het project

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gevoelig gebied, zoals een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Overijssel. Het plangebied ligt op enige afstand van Natura 2000-gebieden, het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' en het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,2 kilometer afstand. Voor het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Hiervoor geldt dat bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek vereist is. Er zijn in de nabije omgeving geen beschermde gebieden aanwezig waarop de ontwikkeling een nadelig effect kan hebben.

#### Kenmerken potentiële effecten

In deze paragraaf worden de belangrijkste milieueffecten van de uitbreiding beschreven. De effectbeoordeling in deze paragraaf is gebaseerd op de sectorale onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing.

#### Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling leidt tot een wijziging van het aantal verkeersbewegingen. In de toekomstige situatie bedraagt de verkeersgeneratie 645 mvt/etmaal op basis van een gemiddelde werkdag. Naar verwachting zal het verkeer zich grotendeels afwikkelen via De Omloop. Deze weg beschikt over voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie af te wikkelen.

Met de beoogde ontwikkeling zijn 162 parkeerplaatsen benodigd. Het plangebied biedt voldoende ruimte om de parkeerbehoefte in het plangebied op te lossen. Er treden op het gebied van verkeer geen belangrijke negatieve milieugevolgen op.

#### Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de professionele risicokaart geen risicovolle inrichtingen en of vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig die van invloed zijn op de veiligheidssituatie ter plaatse. Met de herontwikkeling worden geen risicovolle inrichtingen toegestaan. Het plan heeft daardoor geen negatief effect op de omgeving.

### *Wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit*

In het kader van dit uitwerkingsplan is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van een geluidgevoelige bestemming in het plangebied Noorder Koeslag wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt ten gevolge van De Omloop 45 dB inclusief aftrek annex artikel 110g Wgh.

Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting aan de gevels van de geluidgevoelige objecten terug te dringen kunnen achterwege blijven. Een verdere procedure in het kader van de Wgh is niet noodzakelijk.

De toename van het verkeer zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht. De toename van stikstof overschrijd de grenswaarde van 1,2 µg/m<sup>3</sup> niet. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate. Uit de NSL monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentratie stikstof (15,6 µg/m<sup>3</sup>) ruimschoots onder de grenswaarde liggen. Hierdoor is ter plaatste van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### *Natuur*

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' en de afstand tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied bedraagt 2,1 kilometer. Het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' is gevoelig voor stikstofdepositie. De realisatie van 94 woningen en de toename van verkeer zouden kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Daarom is een stikstofberekening uitgevoerd met het programma AERIUS Calculator (zie bijlage 1 van de toelichting van het uitwerkingsplan). Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr. op Natura 2000-gebieden. Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor projecten die een bijdrage hebben van minder dan 0,05 mol/ha/jaar geldt geen meldings- of vergunningsplicht.

#### *Soortenbescherming*

Voor de beoogde ontwikkeling is ecologisch onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat het plangebied geschikt is voor algemene broedvogels. Overtreding van de Wet natuurbescherming kan worden voorkomen door de volgende maatregelen in acht te nemen:

- Bij aanvang en tijdens werkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met broedende vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of wanneer er geen broedgeval aanwezig is. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).

Met inachtneming van bovenstaande worden negatieve effecten op de soorten uitgesloten.

#### *Archeologie*

De ingrepen in het plangebied ter hoogte van de archeologische dubbelbestemming overschrijden de drempelwaarde niet. Hierdoor worden geen negatieve gevolgen voor de archeologische waarden verwacht en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

#### *Bodem*

Voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (mei 2018). Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen dat in de bodem enkele zware metalen zijn getroffen waarbij de achtergrondwaarden worden overschreden. Ook is barium aangetroffen in het grondwater waarbij de streefwaarde wordt overschreden. De aangetoonde overschrijdingen geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde overschrijdingen in relatie tot het toekomstige gebruik wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

#### *Water*

Binnen het uitwerkingsplan worden geen negatieve effecten op de waterhuishouding verwacht. Binnen het vigerend bestemmingsplan en de uitvoering van de eerder aangelegde fasen is voldaan aan de compensatieplicht voor de gehele locatie. Binnen het uitwerkingsplan wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Door de aanbevelingen en aanwijzingen van het waterschap over te nemen en in de uitvoering op te nemen, worden belangrijke nadelige milieugevolgen op het gebied van water uitgesloten.

#### *Randvoorwaarden*

In de voorgaande sectorale analyses zijn verschillende randvoorwaarden benoemd die in acht dienen te worden genomen met het oog op de mogelijke milieugevolgen. Daarbij gaat het in het bijzonder om de volgende maatregelen:

- De parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied ingevuld.
- Bij aanvang en tijdens werkzaamheden rekening houden met broedende vogels door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of wanneer er geen broedgeval aanwezig is.
- Er dient een quick-scan flora en fauna te worden uitgevoerd.
- Alvorens de werkzaamheden starten zal bodemonderzoek worden verricht.
- De ontwikkeling zal voldoen aan de regels die de Keur stelt.

#### *Cumulatie*

In de omgeving van de beoogde infrastructurele ontwikkeling vinden geen ontwikkelingen plaats die in samenhang met de ontwikkelingen binnen het projectgebied kunnen leiden tot relevante cumulatie van milieugevolgen.

#### **Conclusie**

Het plan omvat de ontwikkeling van de laatste fase van het woongebied Noorder Koeslag. Binnen het uitwerkingsplan wordt voorzien in maximaal 94 grondgebonden woningen in verschillende woningtypen. Het terrein beslaat een oppervlakte van circa 4 hectare. Gebleken is dat het projectgebied en de omgeving niet extra kwetsbaar zijn. Gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met de eventuele mitigerende maatregelen, geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde kunnen zijn die het opstellen van een MER nodig maken.



**BIJLAGE 5**





Wijhe, 12 februari 2019

Betreft: Vormvrije M.E.R.-beoordeling: Uitwerkingsplan Noorder Koeslag fase 2, Wijhe

De gemeente Olst-Wijhe is voornemens de laatste fase van een nieuwe woonwijk ten zuiden van de kern Wijhe in bestemmingsplan "Noorder Koeslag" tot ontwikkeling te brengen. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in maximaal 94 grondgebonden woningen in verschillende woningtypen. Deze ontwikkeling is opgeknipt in 2 fases:

- In fase 1 is het noordelijk en middendeel ontwikkeld. Dit betreft de bouwvlakken die in de planverbeelding zijn aangeduid met de letters: K, L, P, Q, O1, M4, M1 en R1.
- In fase 2 wordt ook zuidelijk deel ontwikkeld. Dit betreft de bouwvlakken O2, M3, M2 en R3.

Voor fase 1 is reeds eerder advies gegeven door Omgevingsdienst IJsselland op 4 juni 2018. In het advies van 4 juni 2018 is fase 2 eveneens meegenomen in de beoordeling voor de aspecten: luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid. Het advies van 4 juni 2018 wordt voor deze onderdelen overgenomen in dit advies voor fase 1 en 2.

Voor het aspect geluid is bij het vorige advies met het akoestisch onderzoek van 30-5-2018 alleen nog de geluidsbelasting wegverkeer op de bouwvlakken in fase 1 beoordeeld. In het aanvullend akoestisch rapport d.d. 22-11-2018 wordt ook de geluidsbelasting wegverkeerslawaai op de bouwvlakken in fase 2 gegeven.

Voor het aspect geurhinder was bij de ontwikkeling van fase 1 nog feit dat voor de fase 2 deel van het plan nog niet kon worden voldaan aan de aan te houden vaste afstand van 100 meter tot het bouwvlak van een agrarisch bedrijf op adres Boerhaar 2 te Wijhe. Mede hierdoor wordt deze laatste ontwikkeling in Noorder Koeslag in 2 fases uitgevoerd. Met vaststelling van een gewijzigd bestemmingsplan op 10 september 2018 is bouwvlakgrens van het agrarisch bedrijf op de Boerhaar 2 verlegd, waardoor nu ten opzichte van de bouwvlakken fase 2 wel aan de vaste afstand van 100 meter wordt voldaan.

*een dijk van een gemeente*

De Gemeente Olst-Wijhe heeft de Omgevingsdienst IJsselland verzocht een integraal advies uit te brengen op de milieu- en omgevingsaspecten voor fase 1 en fase 2.

#### Projectomschrijving

Het plan omvat (*korte beschrijving*):

In het huidige bestemmingsplan Noorder Koeslag (vastgesteld d.d. 2 juli 2007) is voor het gebied dat Noorder Koeslag fase 1 en fase 2 omvat een uitwerkingsbevoegdheid voor wonen opgenomen. Deze bevoegdheid maakt het, onder voorwaarden, mogelijk om het plangebied nader uit te werken tot de bestemming "Wonen". De uitwerkingsplannen Noorder Koeslag fase 1 en 2 voorzien in de realisatie van maximaal 94 woningen. Het uitwerkingsplan voor Noorder Koeslag fase 1 is reeds vastgesteld. Op dit moment wordt de uitwerkingsprocedure doorlopen voor Noorder Koeslag fase 2.

#### Besluit milieueffectrapportage

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is in bijlage I van het Besluit milieueffectrapportage onderdeel D onder categorie D.11.2 aangewezen als M.E.R.-beoordeling plichtig vanaf een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat. De omvang van het plan Hiethaarshoek is onder de drempelwaarden. Op 7 juli 2011 is een aanpassing van het Besluit MER in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft mogelijk toch belangrijke negatieve milieu effecten heeft. Dit is een "vormvrije" MER.

Gelet op artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet het bevoegd gezag, voor alle activiteiten die beneden de MER-beoordelingsdrempel liggen, zich ervan vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen significante nadelige milieugevolgen heeft. Dit dient te gebeuren op grond van de criteria genoemd in bijlage III bij de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU).

Deze criteria hebben betrekking op:

1. de kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Ook moet bij de beoordeling rekening worden gehouden, voor zover relevant, met de

resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van gevolgen voor het milieu.

Bij de beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen gaat het bevoegd gezag na of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben (artikel 7.17, lid 1 Wet milieubeheer).

#### Doorwerking voor het plan

In de vormvrije M.E.R. beoordeling d.d. 31 mei 2018 en de ruimtelijke onderbouwing voor het plan Noorder Koeslag fase 2 wordt een beoordeling gegeven van de kenmerken van het plan en de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

De gemeente Olst-Wijhe heeft de vormvrije M.E.R. beoordeling d.d. 31 mei 2018 en bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing laten beoordelen door de Omgevingsdienst IJsselland.

Bijgevoegd vindt u het advies van de Omgevingsdienst IJsselland d.d. 21 december 2018. In het advies is gemotiveerd dat milieu- en omgevingseffecten, geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en milieuzonering voldoende zijn beoordeeld en niet leiden tot significante belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

#### **Overwegingen**

##### 1. De omgeving

In de vormvrije M.E.R. beoordeling staan de kenmerken van de aangevraagde situatie vermeld. Het plan omvat de bouw van maximaal 94 woningen. Het plan is gelegen aan de rand van Wijhe in de uitbreidingswijk Noorder Koeslag.

##### 2. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben

Het uitgangspunt is dat de plannen niet zullen leiden tot (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. In de vormvrije M.E.R. beoordeling en ruimtelijke onderbouwing is voldoende onderbouwd dat het plan niet leidt tot nadelige milieu- en omgevingseffecten.

Dit besluit is verder gebaseerd op het advies van de Omgevingsdienst IJsselland d.d. 21 december 2018. Het advies is aan dit besluit gehecht.

#### **Controles of andere beoordelingen van gevolgen voor het milieu**

Het betreft een wijziging van de indeling van bestaande woonbestemming. De planlocatie omvat geen bedrijven.

Er is voldoende informatie bekend over de aard van de activiteiten en milieugevolgen. Er zijn in de invloedssfeer van de inrichting ten opzichte van de andere gebiedstyperingen geen verdere bijzondere omstandigheden, die nadelige gevolgen hebben in het kader van het milieu.

#### Besluit

*Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 7.2, vierde lid en artikel 7.17 van de Wet milieubeheer in samenhang met artikel 2, tweede lid, van het Besluit milieueffectrapportage, dat een milieueffectrapport voor het uitwerkingsplan Noorder Koeslag fase fase 2 niet noodzakelijk is ;*

#### Procedure

Tegen een besluit om af te zien van een milieueffectrapport staat in dit geval geen bezwaar en beroep open. De Raad van State heeft eerder uitgemaakt dat sprake is van een zogenaamde beslissing inzake de procedure ter voorbereiding van een besluit. Volgens artikel 6.3. van de Algemene wet bestuursrecht is een dergelijke beslissing niet vatbaar voor bezwaar en beroep, tenzij ze de belanghebbende – los van het voor te bereiden besluit tot vergunningverlening – rechtstreeks in zijn belang treft. In eerdere uitspraken heeft de Raad van State uitgemaakt dat omwonenden en bijvoorbeeld milieuverenigingen niet als direct belanghebbenden worden gezien. Indien zij van mening zijn dat de omstandigheden waaronder de activiteit wordt verricht wel leiden tot aanzienlijke milieueffecten, dan dienen zij dit aan de orde te stellen in de vergunningprocedure.

#### **Vragen/informatie**

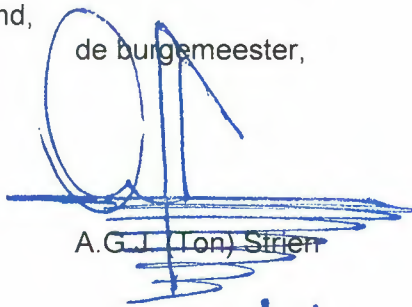
Hebt u algemene vragen en/of opmerkingen over deze brief, dan kunt u contact opnemen met \_\_\_\_\_ van de gemeente Olst-Wijhe, telefonisch bereikbaar op 140570. Voor inhoudelijke vragen kunt u contact opnemen met \_\_\_\_\_ van de Omgevingsdienst IJsselland, per e-mail te bereiken op \_\_\_\_\_

Burgemeester en wethouders voornoemd,  
de secretaris,



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester,



A.G.J. (Ton) Strien

**BIJLAGE 6**





<b>Plan:</b>	Ontwikkeling woonwijk Noorder Koeslag te Wijhe
<b>Onderwerp:</b>	Stikstofberekening
<b>Datum:</b>	7 november 2018
<b>Auteur:</b>	H.M. Smit, BSc

## Inleiding

De gemeente Olst-Wijhe is voornemens om de laatste fase van de nieuwe woonwijk ten zuiden van de kern Wijhe tot ontwikkeling te brengen. Met de ontwikkeling van deze fase wordt voorzien in maximaal 94 grondgebonden woningen in verschillende woningtypen. De woningen worden gasloos uitgevoerd waardoor er geen toename van stikstofdepositie zal plaatsvinden.

De toename van verkeer zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. De berekening is opgenomen in de bijlage bij deze memo.

## Beoordelingskader

### *Programma aanpak stikstof*

In de omgeving van de beoogde werkzaamheden zijn verschillende Natura 2000-gebieden gelegen waaronder Rijntakken. Als het gaat om het aspect stikstofdepositie kunnen op grote afstand effecten optreden. Een kleine toename van stikstofdepositie in een overbelaste situatie leidt al snel tot significante negatieve effecten. Sinds 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) van kracht. Aan het PAS is een rekenmodel gekoppeld, AERIUS Calculator. Hiermee berekent de initiatiefnemer hoeveel stikstofemissie en -depositie een activiteit veroorzaakt en welke claim de activiteit legt op de beschikbare ontwikkelingsruimte in het PAS. Voor projecten en handelingen met een stikstoftoename van meer dan 1 mol/ha/jaar, op overbelaste habitats is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Wanneer geen of beperkt ontwikkelingsruimte beschikbaar is wordt de drempelwaarde voor een vergunningplicht verlaagd naar 0,05 mol/ha/jaar. Dit is onder andere het geval voor het Natura 2000-gebied Rijntakken.

## Uitgangspunten

### *Verkeer*

Uitgaande van de beoogde ontwikkeling, bedraagt de verkeersgeneratie maximaal 787,4 mvt/etmaal. Hierbij wordt uitgegaan van de verdeling licht, middel en zwaar verkeer volgens de wegcategorie 'Stedelijke hoofdweg'. Het aandeel lichtverkeer bedraagt 93,46 %, middel 5,08 % en zwaar verkeer is 1,46 %. De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer vindt aan de van het plangebied plaats via De Omloop in noordelijke richting (50%) en zuidwestelijke richting (50%). De ingevoerde verkeersverdeling is weergegeven in de AERIUS berekening.

## Resultaten

Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jr. op Natura 2000-gebieden.

Rekenresultaten onder de 0,05 mol/ha/jr zijn verwaarloosbaar omdat dit vanuit ecologisch oogpunt niet leidt tot meetbare effecten. Dit is ook onderbouwd in de passende beoordeling voor het PAS 2015-2021. In het kader van het PAS zijn voor de Natura 2000-gebieden maatregelen uitgewerkt om ontwikkelingsruimte te creëren. Door middel van monitoring wordt bekeken of de getroffen maatregelen voldoende zijn of dat bijstelling noodzakelijk is. In het kader van het PAS worden voldoende maatregelen genomen om de ecologische situatie ter plaatse te verbeteren. Het uitwerkingsplan leidt niet tot aantasting van de Natura 2000-gebieden.

## Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor projecten die een bijdrage hebben van minder dan 0,05 mol/ha/jaar geldt geen meldings- of vergunningsplicht. De berekening dient 5 jaar te

worden bewaard. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg.



# AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U dient dit document te gebruiken ter onderbouwing van een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming.

De resultaten geven de stikstofeffecten van deze activiteit weer voor Natura 2000-gebieden. AERIUS Calculator maakt enkel voor de PAS-gebieden inzichtelijk welke stikstofgevoelige habitattypen er voor komen en op welke hiervan een effect is. Op basis hiervan is aangegeven voor hoeveel hectares ontwikkelingsruimte benodigd is.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak ( $\text{NH}_3$ ) en stikstofoxide ( $\text{NO}_x$ ), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator.

## Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl) en [pas.naturazoo.nl](http://pas.naturazoo.nl).

# AERIUS CALCULATOR

## Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs	Koestraat, - Wijhe

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Noorder Koeslag	RTDaFioa7BJM	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekeninstellingen
21 november 2018, 12:14	2018	Berekend voor Wnb.

## Totale emissie

Situatie 1	
NOx	82,05 kg/j
NH <sub>3</sub>	3,89 kg/j

## Resultaten

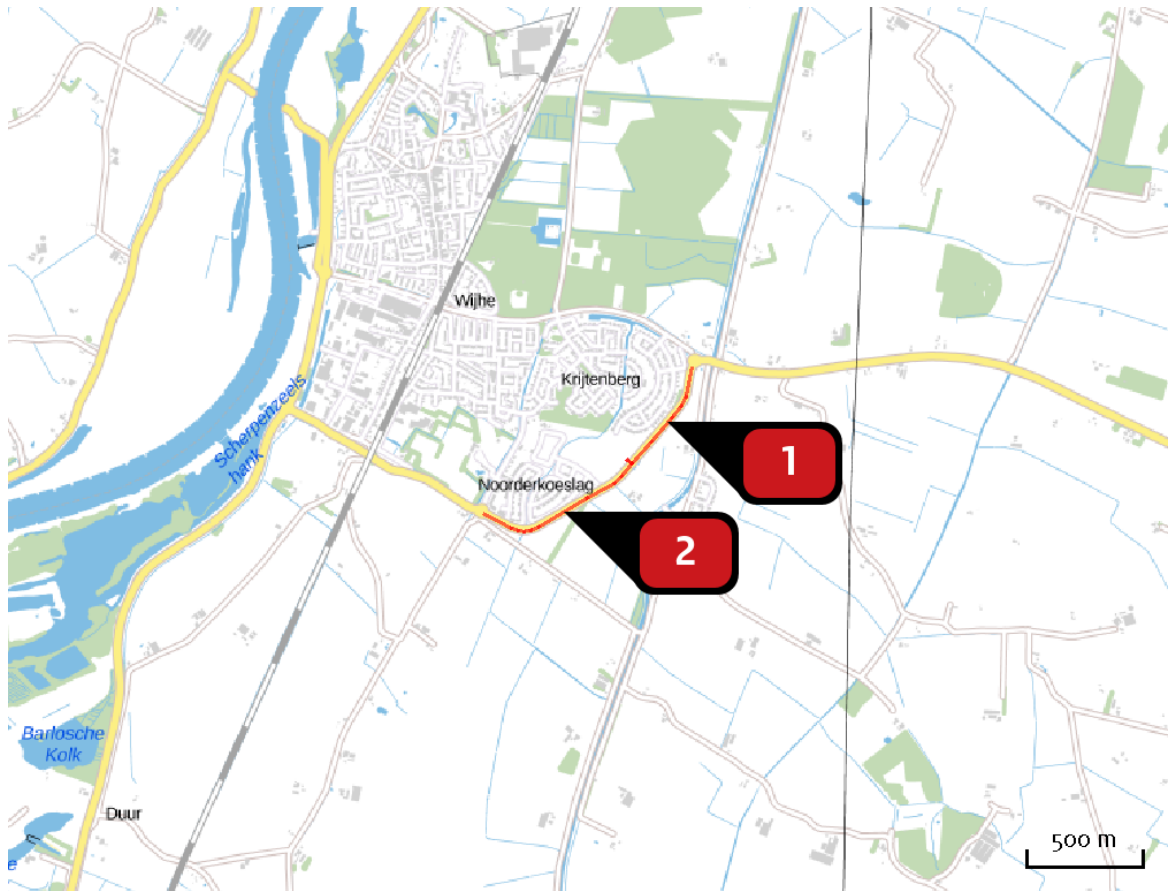
Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
-	-

## Toelichting

Uitwerkingsplan woongebied Noorder Koeslag te Wijhe

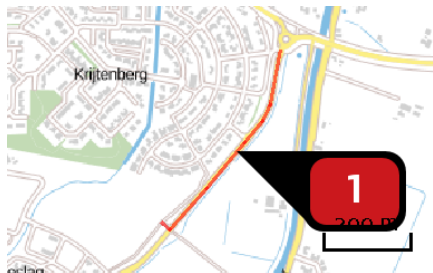
Locatie  
Situatie 1



Emissie  
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>1</b>	Verkeer Wegverkeer   Buitenwegen	1,58 kg/j	32,88 kg/j
<b>2</b>	Verkeer Wegverkeer   Buitenwegen	2,32 kg/j	49,17 kg/j

Emissie  
(per bron)  
Situatie 1



Naam **Verkeer**  
 Locatie (X,Y) **206956, 488271**  
 NOx **32,88 kg/j**  
 NH3 **1,58 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	366,1	NOx NH3	19,34 kg/j 1,54 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	19,7	NOx NH3	11,79 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	3,0	NOx NH3	1,75 kg/j < 1 kg/j



Naam **Verkeer**  
 Locatie (X,Y) **206511, 487884**  
 NOx **49,17 kg/j**  
 NH3 **2,32 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	366,1	NOx NH3	28,45 kg/j 2,26 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	19,7	NOx NH3	17,34 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	3,9	NOx NH3	3,37 kg/j < 1 kg/j

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS            versie 2016L\_20180926\_2a474e88d4

Database        versie 2016L\_20170828\_c3f058foof

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg>



**BIJLAGE 7**





**Eindrapport**

**QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN  
NOORDER KOESLAG TE WIJHE**

**Adviesbureau**

**Mertens**

## Eindrapport

# QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN NOORDER KOESLAG TE WIJHE

rapportnr. 2018.3006

mei 2018

In opdracht van:  
Rho adviseurs voor leefruimte  
Postbus 150  
3000 AD ROTTERDAM

---

Adviesbureau Mertens B.V.  
Bureau voor natuur, ruimtelijke  
ordening en ecotoxicologie

Bezoekadres: Dr. Willem Dreeslaan 1 te Bennekom  
Postadres: Postbus 367, 6700 AJ te Wageningen

*T:* 0317-428694  
*M:* 06-29458456

*E:* [info@adviesbureau-mertens.nl](mailto:info@adviesbureau-mertens.nl)  
*I:* [www.adviesbureau-mertens.nl](http://www.adviesbureau-mertens.nl)

© Adviesbureau Mertens BV, Wageningen, 2018.

Deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming vrij worden vermenigvuldigd. De verzamelde data zijn alleen te gebruiken voor het hier geschetste onderzoek en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>2</b>
1.1 INLEIDING.....	2
1.2 HET PLANGEBIED EN DE PLANNEN .....	2
1.3 DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK.....	4
1.4 OPBOUW RAPPORT.....	4
<b>2. BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN</b> .....	<b>5</b>
2.1 WET NATUURBESCHERMING .....	5
2.2 RODE LIJST .....	5
<b>3. METHODE</b> .....	<b>6</b>
<b>4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING</b> .....	<b>7</b>
4.1 FLORA .....	7
4.2 VLEERMUIZEN .....	7
4.3 OVERIGE ZOOGDIEREN .....	7
4.4 BROEDVOGELS.....	8
4.5 AMFIBIEËN .....	8
4.6 VISSSEN .....	8
4.7 REPTIELEN.....	8
4.8 OVERIGE.....	8
<b>5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE</b> .....	<b>9</b>
<b>GERAADPLEEGDE LITERATUUR</b> .....	<b>10</b>
<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>11</b>
1. PLANGEBIED .....	12
2. BEGRIPPEN.....	14

# 1. INLEIDING

## 1.1 Inleiding

Er is het voornemen voor de stedelijke uitbreiding van Wijhe (gemeente Olst-Wijhe) (zie figuur 1 voor de globale ligging). De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met de plannen effecten kunnen ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan is aan Adviesbureau Mertens B.V. uit Wageningen gevraagd om een verkennend veldonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten en indien aanwezig, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. In dit rapport worden de resultaten van deze verkenning gepresenteerd.



**Figuur 1. Globale ligging van het plangebied aan de Noorder Koeslag te Wijhe.**

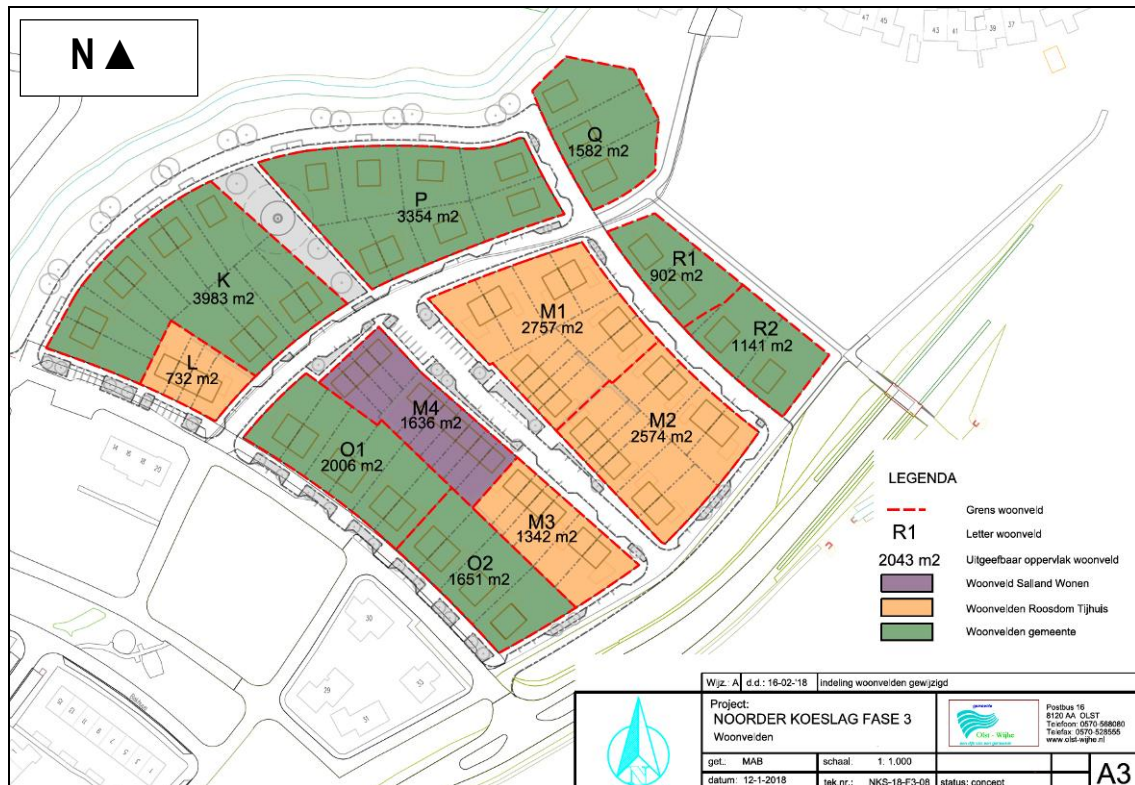
## 1.2 Het plangebied en de plannen

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Wijhe. Dit gebied betreft een braakliggend gebied / weiland (zie figuur 2 en bijlage 1 voor de exacte ligging). De plannen omvatten de uitbreiding van het stedelijk gebied van Wijhe. In het gebied ontbreekt het aan oppervlaktewater. In figuur 2 wordt een beeld gegeven van het plangebied op dinsdag 24 april 2018 en in figuur 3 wordt een impressie gegeven van de plannen.



***Figuur 2. Foto-impresie van de plangebieden aan de Noorder Koeslag te Wijhe.***





**Figuur 3. Impressie van de plannen van Noorder Koeslag te Wijhe.**

### 1.3 Doelstelling van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is tweeledig. Enerzijds wordt inzichtelijk gemaakt welke wettelijk beschermde natuurwaarden in het kader van de soortbescherming van planten- en diersoorten te verwachten zijn. Anderzijds worden de consequenties van deze aanwezigheid voor de planontwikkeling weergegeven.

Gelet op de opdracht genoemd in de inleiding en de doelstelling, is het van belang dat de volgende vragen worden beantwoord:

1. Welke wettelijk beschermde planten- en diersoorten komen mogelijk voor ter plaatse van en in de directe omgeving van het plangebied?
2. Welke verwachte wettelijk beschermde planten- en diersoorten ondervinden nadelen van de plansituatie?
3. Hoe dient te worden omgegaan met eventuele negatieve effecten van de plansituatie op wettelijk beschermde planten- en diersoorten?

### 1.4 Opbouw rapport

Na een korte uitleg over de soortbescherming van de Wet natuurbescherming (hoofdstuk 2) komen achtereenvolgens aan de orde:

- De onderzoeksmethode (hoofdstuk 3).
- Een beschrijving van de aanwezigheid van beschermde soorten (hoofdstuk 4).
- Een beoordeling van de effecten op beschermde soorten (hoofdstuk 5).

In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de gebruikte definities en afkortingen.

## 2. BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN

### 2.1 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2018 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet integreert de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 tot één wet. Deze wet implementeert tevens de Vogel- en Habitatrichtlijn en andere verdragen in het nationaal natuurbeschermingsrecht. Het bevoegd gezag is Gedeputeerde Staten van de Provincie(s) waar een project wordt gerealiseerd. Gedeputeerde Staten kunnen deze bevoegdheid ook overdragen conform lid 7 van deze wet. De nieuwe Wet natuurbescherming sluit aan bij de internationale kaders zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortbescherming richt zich dan ook primair op de bescherming van plant- en diersoorten die genoemd zijn in deze richtlijnen.

Daarnaast is een deel van de soorten van de Rode Lijst (zie paragraaf 2.3) beschermd via de Nieuwe Wet natuurbescherming. Tevens geldt voor alle soorten de algemene zorgplicht, zoals deze ook al gold onder de Flora- en faunawet.

Indien een plan resulteert in negatieve beïnvloeding van een soort of soorten kan ontheffing worden verleend conform artikel 3.3 van de Wet natuurbescherming voor soorten van artikel 3.1 en 3.2 (Vogelrichtlijnsoorten). Ontheffing kan worden verleend conform artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming voor soorten van artikel 3.4 en 3.6 (Habitatrichtlijnsoorten). De criteria voor ontheffingsverlening voor deze soorten zijn identiek aan die van de Flora- en faunawet omdat de ontheffingsgronden van de Vogel- en Habitatrichtlijn gelijk zijn gebleven. Het nationaal recht staat het niet toe om hiervan af te wijken. Provincies kunnen voor de nationaal beschermde soorten een algemene vrijstelling verlenen. In de Provincie Overijssel wordt voor een aantal soorten vrijstelling verleend in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Het betreft o.a. aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos en woelrat.

### 2.2 Rode lijst

De Rode lijst met bedreigde soorten is eind 2004 gepubliceerd in de Staatscourant en voor een deel in 2009 herzien. Aan de op deze lijst genoemde soorten komt bescherming toe voor zover zij vallen onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming.

Tussen de Wet natuurbescherming en de Rode lijsten bestaat geen formele relatie. Alleen op basis van "gunstige staat van instandhouding" kunnen bij beschermde Rode lijstsoorten "zwaardere" randvoorwaarden gelden ten aanzien van mitigerende en compenserende maatregelen dan voor algemene soorten. Zo zal het bij zeer algemeen voorkomende soorten die gering afnemen in aantal (Rode lijstsoort met het criterium gevoelig) relatief eenvoudig zijn om aan te tonen dat de "gunstige staat van instandhouding" niet in het geding komt. Voor soorten met een beperkt verspreidingsbeeld en die afnemen in aantal (soorten van de Rode lijst met het criterium bedreigd of ernstig bedreigd) is een uitgebreide effectenstudie wenselijk. Voor deze soorten geldt namelijk de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Op deze manier wordt nader invulling gegeven aan de bescherming van soorten die in aantal en/of verspreiding afnemen.



### 3. METHODE

Op dinsdag 24 april 2018 is een bezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving. Gedurende dit bezoek is dit gebied en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Dit vond plaats aan de hand van aanwezige ecotopen en sporen. Er is beperkt gebruik gemaakt van bestaande verspreidingsgegevens om het (potentieel) voorkomen van beschermde soorten te bepalen omdat deze via o.a. Waarneming.nl worden beheerd voor een veel groter gebied. Overige waarnemingen worden tevens bewaard voor een groot gebied, namelijk op kilometerniveau zoals weergegeven op [www.telme.nl](http://www.telme.nl). en op een nog groter schaalniveau in verspreidingsatlassen.

## 4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING

### 4.1 Flora

Het plangebied is in cultuur gebracht en betreft een braakliggend gebied, voorheen weidegebied. Het gebied is het pioniersstadium niet ontgroeid. De aanwezigheid van beschermde planten wordt derhalve uitgesloten. Gedurende het verkennend veldonderzoek op dinsdag 24 april 2018 zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten vastgesteld. Planten die beschermd worden via de Wet natuurbescherming komen voor in specifieke natuurlijke ecotopen. Dergelijke ecotopen komen niet voor. Op grond hiervan wordt de aanwezigheid van beschermde plantensoorten uitgesloten.

### 4.2 Vleermuizen

Getoetst is op de verschillende functies die het plangebied kan hebben voor vleermuizen. Dit betreft plaatsen waar vleermuizen kunnen verblijven (verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en winterverblijfplaatsen), vaste routen tussen verblijfplaatsen in de zomer en winter; respectievelijk vlieg- en migratierouten en plaatsen en gebieden waar vleermuizen foerageren.

De aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten. In het plangebied zijn geheel geen geschikte potentiële verblijfplaatsen aangetroffen. In het gebied ontbreekt het aan bomen met gaten en gebouwen.

Met de realisatie en gebruik van de plannen worden geen landschapselementen beïnvloed. Negatieve effecten op vliegroutes van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

De aanwezigheid van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet voorkomen in of grenzen aan het plangebied.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied niet van vorm veranderen, gelet op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Mogelijk foerageert er sporadisch gewone dwergvleermuis als gevolg van de aanwezige ecotopen (pioniervegetatie) en de openheid van het gebied (weinig oriëntatiemogelijkheden). In de omgeving zijn ook voldoende alternatieve foerageerplaatsen aanwezig. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

### 4.3 Overige zoogdieren

Gelet op de aanwezige ecotopen in het plangebied en de geografische ligging (zie Broekhuizen e.a., 2016) wordt het de aanwezigheid van internationaal beschermde overige zoogdieren uitgesloten.

Mogelijk komen in het plangebied, bijvoorbeeld aan de randen van de weilanden, bosmuis, veldmuis en huisspitsmuis voor. Voor deze algemeen voorkomende zoogdieren bestaat een algemene provinciale vrijstelling in de Provincie Overijssel.

#### 4.4 Broedvogels

Gedurende het verkennend veldonderzoek op woensdag 24 januari 2018 zijn geen geschikte (potentiële) nestlocaties aangetroffen voor vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. In de bomen rond het plangebied zijn geen oude nesten van bijvoorbeeld sperwer of buizerd vastgesteld.

In het plangebied kunnen algemene broedvogels broeden zoals winterkoning en heggenmus in opgaand groen. Gedurende het veldonderzoek op dinsdag 24 april 2018 is heggenmus en houtduif vastgesteld. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om groen te rooien buiten het broedseizoen en/of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden.

#### 4.5 Amfibieën

Gelet op de aanwezige ecotopen van het plangebied en de geografische ligging (zie Ravon.nl, Creemers & Delft, 2009) wordt de aanwezigheid van internationaal beschermde amfibieën uitgesloten.

Mogelijk komen aan de randen wel gewone pad, grote groene kikker en bruine kikker voor. Voor de algemene soorten amfibieën bestaat een algemene provinciale vrijstelling in de Provincie Overijssel.

#### 4.6 Vissen

Door het ontbreken van oppervlaktewater in en direct rond het plangebied, wordt de aanwezigheid van vissen uitgesloten.

#### 4.7 Reptielen

Gezien de huidige aanwezige ecotopen van het plangebied ten opzichte van de verspreiding van reptielen (zie Ravon.nl, Creemers & Delft, 2009), kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.

#### 4.8 Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde ongewervelden (o.a. diverse soorten dagvlinders en libellen) worden uitgesloten. Nationaal beschermde dagvlinders en libellen komen alleen voor in specifieke ecotopen.

## 5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE

Er is het voornemen voor de stedelijke uitbreiding van Wijhe (gemeente Olst-Wijhe) naar het zuiden; genaamd Noorder Koeslag. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het van belang om werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten en/of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Het voorkomen van en effecten op vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kan worden uitgesloten. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Overijssel. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Op grond van de bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen van de Noorder Koeslag te Wijhe zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

## GERAADPLEEGDE LITERATUUR

### Literatuur

- Broekhuizen, S., Spoelstra, K., Thissen, J.B.M., 2016. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. Nationaal Natuurhistorisch Museum Leiden, VZZ, Nijmegen, 1-348.
- Creemers, C.M., Delft, J., 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. Nijmegen, 1-476.
- EEG, 1979. Richtlijn 79/43/EEG inzake het behoud van de Vogelstand. Publicatieblad den Europese Gemeenschap, nummer L. 103.
- EEG, 1992. Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van wilde flora en fauna. Publicatieblad van den van de Europese Gemeenschap, nummer L. 206/7.
- Gerstmeier, R., Romig, T., 1997. Zoetwatervissen van Europa, Tirion, Baarn, 1-368.
- Hustings, F., Vergeer, J.W., Eekelder, P., 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nationaal Natuurhistorisch Museum Leiden, SOVON, Beek-Upbergen, 1-584.
- Limpens, H., Mostert, K., Bongers, W., 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV, Utrecht, 1-260.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009a. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009b. Uitleg aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2004. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2009. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Economische Zaken, 2016. Wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 34 (2016), 1-84.
- Nie, H.W. de, 1996. Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen. Media Publishing, Doetinchem, 1-151.
- Spikmans, F, Jong, T. de, 2006. Het waarnemen van zoetwatervissen, Nijmegen, 1-55.
- SOVON, 1987. Atlas van de Nederlandse broedvogels.

### Website

- [www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)
- [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl)
- [www.sovon.nl](http://www.sovon.nl)
- [www.telmee.nl](http://www.telmee.nl)
- [www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl)

**BIJLAGEN**

# 1. PLANGEBIED







## 2. BEGRIPPEN

Baltsplaats	Plaats waar een vleermuis al roepend rondvliegt in de herfst en die doorgaans wordt verdedigd tegen andere mannetjes.
Foerageergebied	Een gebied waar een vleermuis of een groep van vleermuizen foerageert. Dat gebied wordt regelmatig bezocht door vleermuizen om in te foerageren en dat doorgaans meerdere foerageerplaatsen kent die langere tijd worden gebruikt.
Foerageerplaats	Plek (jachtplek) waar wordt gejaagd door vleermuizen. De plek kan in de directe omgeving van de kolonieplaats liggen maar ook kilometers verderop.
Kolonie	Groep vleermuizen (kleine groep mannetjes of meestal grotere groep vrouwtjes, soms gemengd (soorten, geslacht)) die in het voorjaar tot de herfst bijeen blijven. De groep kan zich vestigen in gebouwen (in spouwmuren of onder daklijsten e.d.) of bomen (spechtengaten, scheuren). Een groep vrouwelijke vleermuizen wordt ook wel aangeduid als een kraamkolonie. In zo'n groep worden jongen geboren en grootgebracht. Een kolonie maakt vaak gebruik van meerdere verblijfplaatsen die soms gelijktijdig worden gebruikt.
Migratieroute	Een vaste route van zomerverblijfplaats naar winterverblijfplaats en visa versa (zie ook vliegroute) of een route in een andere tijd; bijvoorbeeld tussen foerageerplaatsen.
Paarplaats	Territorium van territoriale mannetjes. Voor de ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis is dit doorgaans te vinden in boomholten. Voor de laatvlieger en de dwergvleermuis is dit te vinden in gebouwen. Voor de watervleermuis is dit te vinden in bomen en later, tegen de winter, zijn ze te vinden in overwinteringverblijven. Het mannetje vormt een harem met meerdere vrouwtjes. De paartijd valt in de herfst (uitgezonderd de grootoorvleermuis waarbij het in april valt (vroeg voorjaar). De hier geschetste situatie van de paring wordt in dit rapport omschreven als "herfst situatie".
Verblijfplaats	Een object (huis, boom, bunker, grot, kast en dergelijke) waarin een of meerdere vleermuizen verblijven (overdag of 's winters permanent).
Vliegroute	Route die door vleermuizen elke avond wordt gebruikt om van de kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en visa versa (zie ook migratieroute). Vrouwtjes met jongen keren soms midden in de nacht terug om de jongen te zogen en gebruiken dan de route. Vliegroutes liggen over het algemeen langs lijnvormige (landschaps)elementen als bomenlanen, huizenrijen e.d. De functies zijn beschutting bij winderig en koud weer, oriëntatie in verband met de echolokatie-geluiden en het vinden van voedsel.
Vorbijvliegend	Vleermuizen die voorbijvliegen, niet via een vaste route. Het betreft meestal zwervers of trekkers.
Zwermen	Direct na het uitvliegen, naar vooral voor het invliegen bij een kolonie zwermt een deel van de kolonie rond de kolonieplaats. Zwermgedrag is derhalve een indicatie voor een eventuele kolonieplaats.
Winterverblijfplaats	Een verblijfplaats waar in de winter een of meerdere vleermuizen in winterslaap (hibernation) gaan. Deze ruimte is doorgaans donker, heeft een hoge luchtvochtigheid en

temperatuurwisselingen zijn nihil.

**Zomerverblijfplaats** Een verblijfplaats die gebruikt wordt door vleermuizen die niet in winterslaap zijn waarvan niet aangetoond is dat het een kraamverblijfplaats dan wel een paarverblijfplaats is. In sommige gevallen vormen bijvoorbeeld mannetjes kleine groepjes.

---

Postbus 367  
6700 AJ Wageningen  
Tel: 0317-428694  
Fax: 0317-450601



**BIJLAGE 8**



Verkennend bodemonderzoek  
ter plaatse van:

**Noorderkoeslag  
te Wijhe**

projectnummer

**180651**



## VERANTWOORDING

Rapport	
Type onderzoek	Verkennend bodemonderzoek
Locatie onderzoek	Noorderkoeslag te Wijhe
Projectnummer	180651
Versie rapportage	1
Auteur	Dhr. M. Ubels
Controle en vrijgave	Dhr. R.J.J. Jonker
Paraaf vrijgave	
Datum	22 mei 2018

Opdrachtgever	
Naam	Rho adviseurs voor leefruimte
	Druifstreek 72 c
	8911 LH LEEUWARDEN
Contactpersoon	Dhr. U. Demiroglu

## Uitgevoerd door

MILIEU ADVIESBUREAU



[Info@ecoreest.nl](mailto:Info@ecoreest.nl)  
[www.ecoreest.nl](http://www.ecoreest.nl)

**Kantoor Zuidwolde**  
 Industrieweg 20  
 7921 JP Zuidwolde  
 Tel: 0528 373 982

**Kantoor Appingedam**  
 Opwierderweg 160  
 9902 RH Appingedam  
 Tel: 0596 633 355

**Kantoor Almere**  
 Transistorstraat 91-34  
 1322 CL Almere  
 036 82 00 397

**DISCLAIMER**

Dit rapport is het resultaat van een verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd ter plaatse van Noorderkoeslag te Wijhe, in opdracht van Rho adviseurs voor leefruimte.

Ten behoeve van de juiste interpretatie van dit rapport is het noodzakelijk te beschikken over de gehele rapportage, inclusief bijlagen.

Het rapport is ongeschikt voor toepassing in een juridische context indien:

- de paginanummering van het rapport onjuist of onvolledig is
- de bijlagen genoemd in de inhoudsopgave (deels) ontbreken
- het projectnummer in het rapport en op de bijlage niet overeenkomt

We stellen dit rapport alleen ter beschikking aan derden in geval van schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.



# Inhoud

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1	ALGEMEEN .....	4
1.2	AANLEIDING EN DOELSTELLING .....	4
1.3	KWALITEITSBORGING .....	4
1.3.1	Onderzoeksstrategie .....	4
1.3.2	Veldwerkzaamheden .....	5
1.3.3	Laboratoriumwerkzaamheden.....	5
1.4	LEESWIJZER.....	5
<b>2.</b>	<b>VOORONDERZOEK (NEN 5725:2017).....</b>	<b>6</b>
2.1	ALGEMEEN .....	6
2.2	SYSTEMATIEK MILIEUHYGIËNISCH VOORONDERZOEK .....	6
2.3	STAP 1; AANLEIDING VOORONDERZOEK .....	6
2.4	STAP 2; ONDERZOEKSVRAGEN .....	6
2.5	SAMENVATTING VOORONDERZOEK .....	7
2.6	VOLLEDIGHEID EN BETROUWBAARHEID VOORONDERZOEK .....	8
2.7	AFWIJKINGEN VOORONDERZOEK .....	8
2.8	ONDERZOEKSHYPOTHESE (NEN5725) EN -STRATEGIE (NEN5740) .....	8
<b>3.</b>	<b>VELDWERKZAAMHEDEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	WERKZAAMHEDEN .....	9
3.2	UITVOERING WERKZAAMHEDEN .....	9
3.3	UITVOERING WERKZAAMHEDEN GRONDWATER .....	9
3.4	BODEMOPBOUW.....	10
3.5	ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN .....	10
3.6	AFWIJKINGEN PROTOCOLLEN .....	10
3.7	AFWIJKINGEN STRATEGIE(ËN) .....	10
<b>4.</b>	<b>ANALYSERESULTATEN EN BESPREKING .....</b>	<b>11</b>
4.1	ANALYSEMONSTERS.....	11
4.2	AFWIJKINGEN LABORATORIUMWERKZAAMHEDEN .....	12
4.3	TOETSING ANALYSERESULTATEN .....	12
4.4	MILIEUHYGIËNISCHE KWALITEIT GROND .....	13
4.5	MILIEUHYGIËNISCHE KWALITEIT GRONDWATER .....	13
<b>5.</b>	<b>SAMENVATTING EN CONCLUSIES.....</b>	<b>15</b>
5.1	SAMENVATTING.....	15
5.2	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	15

## BIJLAGEN

<b>1.1</b>	<b>Regionale ligging</b>
<b>1.2</b>	<b>Situatieschets onderzoekslocatie met boorpunten</b>
<b>2</b>	<b>Resultaten vooronderzoek</b>
<b>3</b>	<b>Boorprofielen</b>
<b>4</b>	<b>Analyseresultaten</b>
<b>5</b>	<b>Toetsingswaarden</b>
<b>6</b>	<b>Analysemethoden</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

In opdracht van Rho adviseurs voor leefruimte is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Noorderkoeslag te Wijhe.

## 1.2 Aanleiding en Doelstelling

Aanleiding tot het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen bouw van woningen ter plaatse van het onderzoeksterrein.

Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein.

Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

## 1.3 Kwaliteitsborging

Eco Reest BV streeft naar een zo hoog mogelijk kwaliteit van onderzoek te leveren.



Eco Reest BV is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB). Als aangesloten adviesbureau zorgen we samen met de andere leden voor een betere borging van kwaliteit in de uitvoering van (water)bodemonderzoek en -saneringen.

Naast kwaliteit is onafhankelijkheid van groot belang om onze opdrachtgever van dienst te zijn met het beste advies voor zijn vraagstuk.

Wij merken dan ook op dat er geen functionele relatie bestaat tussen opdrachtgever en Eco Reest BV, hetgeen betekent dat het advies van Eco Reest onafhankelijk is van de belangen van de opdrachtgever en derden.

Conform de eisen uit onze ethische code houdt Eco Reest alle gegevens geheim, waarvan wij kennisnemen als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden, behoudens in geval van wettelijke verplichtingen.

De veldwerkzaamheden en laboratorium werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de actuele beoordelingsrichtlijn en accreditatieschema, en de onderzoeksstrategie is opgesteld conform de geldende NEN normen en protocollen, zoals hierna beschreven.

### 1.3.1 Onderzoeksstrategie

In onderstaande tabel zijn de kwaliteitsnormen opgenomen voor de onderzoeksstrategieën.

**Tabel 1.1 Toegepaste normen**

Aspect onderzoek	Toegepaste norm
Strategie voor uitvoeren van milieu hygiënisch vooronderzoek	NEN 5725:2017
Strategie voor uitvoeren van verkennend (chemisch) onderzoek	NEN 5740:2009 + A1: 2016

Eventuele afwijkingen op de normen, die tijdens de uitvoering naar voren zijn gekomen, zijn weergegeven in respectievelijk § 2.2.3 en § 3.4.



2001-2002

### 1.3.2 Veldwerkzaamheden

Het onderzoek heeft plaatsgevonden onder procescertificaat op grond van de BRL SIKB 2000 “Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek”, waarvoor Eco Reest BV Zuidwolde is gecertificeerd en erkend door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Het veldwerk heeft plaats gevonden conform SIKB protocol 2001 “Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen” en SIKB protocol 2002 “Het nemen van grondwatermonsters”, waarbij de werkzaamheden zijn uitgevoerd door gecertificeerde en erkende veldmedewerkers.

Het certificaatnummer is K96988/01, en de certificerende instelling is KIWA te Rijswijk. In onderstaande tabel zijn de kwaliteitsaspecten opgenomen voor de uitvoering van het veldwerk.

**Tabel 1.2 Erkende veldwerkers**

Aspect onderzoek	Toegepaste protocol	Erkend veldmedewerker
Uitvoering monsterneming grond	SIKB protocol 2001	Dhr. T. Bonkes
Uitvoering monsterneming grondwater	SIKB protocol 2002	Dhr. W.B. Aasman

Eventuele afwijkingen op de normen en protocollen, die tijdens de uitvoering naar voren zijn gekomen zijn weergegeven in § 2.2.3 en § 3.4.

De bedrijf- en persoonserkenningen en het certificaatnummer zijn te verifiëren op de volgende website: <https://www.bodemplus.nl/aanvragen/erkenningen/zoekmenu/>

### 1.3.3 Laboratoriumwerkzaamheden

De analyses zijn uitgevoerd conform de AS 3000 “Laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek”, waarvoor Eurofins Analytico B.V. is geaccrediteerd en erkend door het ministerie van I en W.

De monster conservering is uitgevoerd conform SIKB protocol 3001 “Conserveringsmethoden en conserveringstermijnen voor milieumonsters”.

Eurofins Analytico B.V. is een NEN-EN-ISO/IEC 17025 geaccrediteerd laboratorium, met certificaatnummer L010. Het certificaat is bijgevoegd in bijlage 6.

Eventuele afwijkingen op de normen, die tijdens de uitvoering van de analyses naar voren zijn gekomen, zijn beschreven in § 4.1.1.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de onderzoeksvragen beantwoord op basis van de resultaten van het vooronderzoek en wordt de onderzoekshypothese opgesteld. In hoofdstuk 3 zijn de veldwerkzaamheden en waarnemingen tijdens het onderzoek beschreven, gevolgd door de toetsing van de analyseresultaten in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een samenvatting opgenomen en zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

## 2. Vooronderzoek (NEN 5725:2017)

---

### 2.1 Algemeen

Vooronderzoek is de basis voor werkzaamheden die een uitspraak vereisen over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Het doel van het vooronderzoek is inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen.

Om dit doel te bereiken wordt relevante informatie over de onderzoekslocatie zelf, alsmede eventuele beïnvloeding(en) vanuit de directe omgeving verzameld, geanalyseerd en geïnterpreteerd.

### 2.2 Systematiek milieuhygiënisch vooronderzoek

Het vooronderzoek is onderverdeeld in twee stappen. In stap 1 wordt de aanleiding voor het vooronderzoek bepaald. De mogelijke aanleidingen (A t/m G) zijn weergegeven in bijlage 2.

Voor de in bijlage 2 weergegeven mogelijke aanleidingen zijn in de NEN 5725:2017 diverse onderzoeksvragen geformuleerd. In stap 2 van het vooronderzoek moet antwoord verkregen worden op een deze onderzoeksvragen.

Indien naar deskundigheid van de onderzoeker alle (verplichte) onderzoeksaspecten zijn behandeld en de onderzoeksvragen (zie bijlage 2) in voldoende mate zijn beantwoord, is het vooronderzoek afgerond en worden conclusies getrokken en een hypothese opgesteld.

### 2.3 Stap 1; aanleiding vooronderzoek

De eerste stap in het vooronderzoek is het vaststellen van de aanleiding voor vooronderzoek (zie ook bijlage 2). In het onderhavige geval is aanleiding A geselecteerd, die onderstaand is weergegeven.

- A. opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek volgens 6.2.1

### 2.4 Stap 2; onderzoeksvragen

Uit de geselecteerde aanleiding (A) voor het vooronderzoek volgt een aantal onderzoeksvragen (zie bijlage 2).

Op basis van het totaal aan informatie uit het vooronderzoek moeten de onderzoeksvragen worden beantwoord, waarna een hypothese voor bodemonderzoek wordt opgesteld.

In tabel 2.1 zijn de onderzoeksaspecten weergegeven, waarover bij het vooronderzoek informatie moet worden verzameld.

De verzamelde informatie uit het vooronderzoek is weergegeven in bijlage 2. Daarnaast wordt in bijlage 2 antwoord gegeven op de onderzoeksvragen.

In paragraaf 2.5 (samenvatting vooronderzoek) is een beschrijving van de te onderzoeken (delen van de) locatie weergegeven, op basis van de antwoorden op de onderzoeksvragen.

Tabel 2.1 Onderzoeksaspecten milieuhygiënisch vooronderzoek

Onderzoeksaspecten		Aanleidingen tot vooronderzoek						
		A	B	C	D	E	F	G
Locatiegegevens	Eigendomssituatie	0	0					
	Hoogteligging					✓		
Bodemopbouw en geohydrologie	Bodemopbouw	✓	✓		✓	✓	✓	
	Antropogene lagen in de bodem	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Geohydrologie	✓	✓					
Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit	Geval van ernstige bodemverontreiniging?	✓		✓	✓	✓	✓	✓
	Kwaliteit o.b.v. BKK	✓	0	✓	✓	✓	✓	✓
	O.b.v. uitgevoerde bodemonderzoeken	✓	✓	✓	✓	✓		✓
Gebruik en beïnvloeding van de locatie, verdachte situatie, activiteiten, ongewoon voorval	Voormalig	✓	0	✓	✓	✓		✓
	Huidig	✓	✓		✓	✓	✓	
	Toekomst		✓			0		
	Asbestverdacht?	✓		✓	✓	✓	✓	✓
Terreinverkenning								
✓ Verplicht onderzoeksaspect. Indien dit onderzoeksaspect niet van toepassing is, behoort dit in het rapport te worden vermeld en gemotiveerd								
0 Optioneel								

In paragraaf 2.5 zijn de resultaten van het vooronderzoek samengevat. Daarnaast wordt in paragraaf 2.5 antwoord gegeven op de onderzoeksvragen.

## 2.5 Samenvatting vooronderzoek

Na het raadplegen van de verschillende bronnen zijn er voldoende gegevens bekend om antwoord te geven op de geformuleerde onderzoeksvragen (bijlage 2).

De onderzoekslocatie ligt tussen de Koestraat en de Grutto in Wijhe en heeft een totale oppervlakte van circa 3 hectare. Het terrein waarop de onderzoekslocatie is gelegen is kadastraal bekend als Gemeente Wijhe, Sectie E, nummers 3568, 3825 (deels), 3548, 3539 (deels), 3536 (deels), 3353. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage 1.1. De te onderzoeken (delen van de) locatie zijn weergegeven in bijlage 1.2.

De te onderzoeken locatie is in het verleden in gebruik geweest als weiland en akkerland (mais). Wel loopt door de onderzoekslocatie een zandpad welke wordt gebruikt als verbinding tussen twee woonwijken. Aan de oostzijde van het onderzoeksgebied is een fietspad gelegen. Deze zal tijdens de herontwikkeling gehandhaafd blijven.

Op de bodemkwaliteitskaart (regio IJsselland) is aan de bodem van de locatie de klasse (landbouw/natuur) toegekend. De bodem van de locatie bestaat tot circa 2,0 m-mv uit klei gevolgd door zand tot circa 3,4m-mv. De stroming van het grondwater is ter plaatse globaal westelijk tot noordwestelijk, namelijk een ophooglaag welke.

Bij voorgaand bodemonderzoek uitgevoerd op het zuidelijk gelegen terrein (Hunneman Milieuadvies, 2010011/lvh/am, d.d. februari 2010) is vastgesteld dat ter plaatse geen sprake is van verontreiniging. Echter is wel bekend dat er een ophooglaag is toegepast. De grond is afkomstig van een project in de uiterwaarden van Olst. Deze grond is voor toepassen insitu gekeurd, waarbij de

grond aan de klasse achtergrondwaarde voldoet (Royal Haskoning, 9S1184.A0, d.d. 7 december 2007).

Op basis van het totaal aan resultaten van het vooronderzoek (met inbegrip van de terreininspectie) wordt de locatie aangemerkt als asbest onverdacht. Ter plaatse is geen sprake geweest van potentiële bronnen van verontreiniging met chemische parameters.

## 2.6 Volledigheid en betrouwbaarheid vooronderzoek

Het vooronderzoek beschouwen wij als volledig, aangezien er voldoende relevante gegevens aanwezig zijn en er in voldoende mate antwoord kan worden gegeven op de onderzoeksvragen. Gezien het feit dat de gegevens, verstrekt door de verscheidene bronnen, in voldoende mate overeenkomen met elkaar en met de aangetroffen situatie ten tijde van de terreininspectie, achten wij het vooronderzoek tevens betrouwbaar.

## 2.7 Afwijkingen vooronderzoek

Er zijn bij de uitvoering van het vooronderzoek geen relevante afwijkingen ten opzichte van de NEN 5725:2017 naar voren gekomen.

## 2.8 Onderzoekshypothese (NEN5725) en -strategie (NEN5740)

Op basis van de informatie uit het vooronderzoek is ter plaatse van (delen van) de in het vooronderzoek beschouwde locatie bodemonderzoek noodzakelijk.

In de onderstaande tabel is per te onderzoeken terrein(deel) de onderzoeksstrategie weergegeven.

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie aan te merken als onverdacht voor bodemverontreiniging(en).

**Tabel 2.2 Onderzoekshypothese**

locatie Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Verontreinigde stof + diepte van voorkomen		Oorzaak/Motivatie	Onderzoeksstrategie
	Grond	Grondwater		
Noorder Koeslag	-	-	-	NEN5740:2016 ONV

- Geen verontreiniging verwacht

### **NEN 5740:2009 Strategie ONV**

Op basis van de informatie uit het vooronderzoek is het onderzoek vooralsnog opgezet conform de richtlijnen zoals deze zijn vastgesteld in de NEN 5740:2009, § 5.1. Het onderzoeksterrein is beschouwd als een onverdachte locatie.

## 3. Veldwerkzaamheden

### 3.1 Werkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn hierna beschreven, met eventuele afwijkingen op de veldwerkzaamheden en/of onderzoeksstrategie.

### 3.2 Uitvoering werkzaamheden

De uitvoering van het veldwerk heeft plaatsgevonden op 8 mei 2018 en het grondwater is bemonsterd op 15 mei 2018.

Het veldwerk heeft bestaan uit het verrichten van 28 boringen tot circa 0,5 m-mv (nrs. 13 tot en met 40) en 8 boringen tot 2,0 m-mv (nrs. 5 tot en met 12).

Boring 1 tot en met 4 zijn vervolgens doorgezet en afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek (filterstelling 2,0-3,0 m-mv, en 2,4-3,4 m-mv grondwaterstand circa 1,5 m-mv).

Van het opgeboorde materiaal zijn per 50 cm, of per afwijkende bodemlaag representatieve monsters genomen, die zijn beschreven qua textuur, geur en kleur.

In bijlage 1.2 is een situatieschets van het terrein opgenomen met daarop aangegeven de ligging van de monsterpunten.

### 3.3 Uitvoering werkzaamheden grondwater

Op basis van de NEN 5744 zijn bij de monsternamen van grondwater de volgende metingen uitgevoerd:

- Geleidingsvermogen (EGV of Ec); bij monsternamen mag dit maximaal 10 % afwijken van de voorlaatste meting;
- Indien het geleidingsvermogen (zie bovenstaand) constant is, is een NTU-waarde (troebelheid) van 0 tot 10 gewenst. Indien hier niet aan wordt voldaan moet bij de beoordeling van de analyseresultaten worden bekeken of dit van invloed is;
- De zuurgraad (pH) wordt eveneens beoordeeld, de NEN5744 heeft hier echter geen normen of eisen aan verbonden.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de bij de monsternamen in het veld uitgevoerde grondwatermetingen weergegeven.

**Tabel 3.1 Grondwaterbemonstering NEN5744**

Grondwaterbemonstering peilbuis 1		
Voorlaatste meting	Laatste meting	Beoordeling
-	Zuurgraad 6.7 (pH)	NVT
Geleidingsvermogen 1170 (µS/cm)	Geleidingsvermogen 1180 (µS/cm)	Voldoet
-	Troebelheid 19.8 (ntu)	Troebel
Grondwaterbemonstering peilbuis 2		
Voorlaatste meting	Laatste meting	Beoordeling
-	Zuurgraad 6.6 (pH)	NVT
Geleidingsvermogen 990 (µS/cm)	Geleidingsvermogen 998 (µS/cm)	Voldoet
-	Troebelheid 10.4 (ntu)	Troebel
Grondwaterbemonstering peilbus 3		

Voorlaatste meting	Laatste meting	Beoordeling
-	Zuurgraad 6.4 (pH)	NVT
Geleidingsvermogen 780 ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	Geleidingsvermogen 770 ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	Voldoet
-	Troebelheid 18.5 (ntu)	Troebel
Grondwaterbemonstering peilbuis 4		
Voorlaatste meting	Laatste meting	Beoordeling
-	Zuurgraad 6.7 (pH)	NVT
Geleidingsvermogen 1310 ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	Geleidingsvermogen 1320 ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	Voldoet
-	Troebelheid 11.3 (ntu)	Troebel

Het geleidingsvermogen bleek voldoende constant om over te gaan tot bemonstering. Het grondwater is echter beschouwd als troebel, bij de beoordeling van de analyses dient te worden vastgesteld of dit van invloed is geweest op het resultaat.

### 3.4 Bodemopbouw

De bodem van de locatie is als volgt samen te vatten:

De bodem ter plaatse van het onderzoeksterrein is opgebouwd uit klei tot een diepte van circa 2,0 m-mv. Plaatselijk is bestaat de bodem uit zand. De ondergrond bestaat vanaf circa 2,0 m-mv tot een diepte van 3,4 m-mv (maximale boordiepte) uit matig grof, zwak siltig zand.

Het grondwaterniveau is tijdens de monsternamen van het grondwater vastgesteld op een diepte van 1,5 m-mv.

### 3.5 Zintuiglijke waarnemingen

Het terrein en het opgeboorde materiaal zijn in het veld zintuiglijk beoordeeld op bijzonderheden. Wel wordt de onderzoekslocatie doorkruist door een (uitgesleten) zandpad aan de westzijde en een met asfalt verhard fietspad. Het fietspad zal gehandhaafd blijven tijdens de herontwikkeling.

Er zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

### 3.6 Afwijkingen protocollen

Er zijn bij de uitvoering van het onderzoek geen relevante afwijkingen ten opzichte van de geldende SIKB protocollen 2001 en 2002 naar voren gekomen.

### 3.7 Afwijkingen strategie(ën)

Er zijn bij de uitvoering van het onderzoek geen relevante afwijkingen ten opzichte van de NEN 5740:2009/A1: 2016 naar voren gekomen.



## 4. Analyseresultaten en bespreking

### 4.1 Analysemonsters

De volgende monsters zijn geanalyseerd:

Tabel 4.1 Analysemonsters

Grondmonster	Diepte (m-mv)	Motivatie	Analyse
Mp. 03,04,11012,18 en 36	0,0 – 0,5	Bovengrond zand	Standaardpakket bodem
Mp. 10,16,17,19,20,29,30 en 31	0,0 – 0,5	Bovengrond klei noordoostelijk deel van de locatie	Standaardpakket bodem
Mp. 05,06,26,27,32,33,34,35 en 50	0,0 – 0,5	Bovengrond zuidoostelijk deel van de locatie	Standaardpakket bodem
07,08,09,24,25,28,37,38 en 39	0,0 – 0,5	Bovengrond klei zuidwestelijk deel van de locatie	Standaardpakket bodem
Mp. 01,02,13,14,15,21,22 en 23	0,0 – 0,5	Bovengrond klei noordwestelijk deel van de locatie	Standaard pakket bodem
Mp. 03,05,06 en 11	1,5 – 2,0	ondergrond zand onder klei	Standaardpakket bodem
Mp. 01,02 en 12	0,5 – 1,5	Ondergrond klei noordwestelijk deel locatie	Standaardpakket bodem
Mp. 07,08 en 09	0,5 – 1,5	Ondergrond klei zuidelijk deellocatie	Standaardpakket bodem
Mp. 05, 06 en 10	0,5 – 1,5	Ondergrond klei noordoostelijk deel locatie	Standaardpakket bodem
Grondwatermonster	Filterstelling (m-mv)	Motivatie	Analyse
Pb. 1	2,0 – 3,0	Grondwater	Standaardpakket grondwater
Pb. 2	2,0 – 3,0	Grondwater	Standaardpakket grondwater
Pb. 3	2,4 – 3,4	Grondwater	Standaardpakket grondwater
Pb. 4	2,0 – 3,0	Grondwater	Standaardpakket grondwater

Analysemonsters zijn in het laboratorium voorbehandeld conform de eisen, opgesteld in het AS 3000 (Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek).

Het analysepakket “standaardpakket bodem” bestaat uit de paramaters droge stof, lutum en organische stof, zware metalen (barium, cadmium, kwik, kobalt, koper, molybdeen, nikkel, lood en zink), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), polychloorbifenylen (PCB) en minerale olie GC (C10-C40).

Het analysepakket “standaardpakket water” bestaat uit de paramaters zware metalen (barium, cadmium, kwik, kobalt, koper, molybdeen, nikkel, lood en zink), vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEXN), vluchtige organische chloorhoudende oplosmiddelen (VoCl) en minerale

olie GC (C10-C40). De zuurgraad (pH) en geleidbaarheid (EGV) zijn in het veld bepaald bij monsterneming.

## 4.2 Afwijkingen laboratoriumwerkzaamheden

Er zijn geen afwijkingen naar voren gekomen bij de uitvoering van de laboratoriumwerkzaamheden ten opzichte van de AS 3000 en/of analysemethoden van de individuele parameters.

## 4.3 Toetsing analyseresultaten

De toetsing van de analyseresultaten vindt plaats conform de Bodem Toets- en Validatieservice (BoToVa), waarbij de toetsmodules T12 en T13 zijn gehanteerd.

Bij de interpretatie van de analyseresultaten is gebruik gemaakt van de toetsingstabel uit de Circulaire bodemsanering 2013. Hierin zijn voor de meeste gangbare parameters verwaarloosbare risiconiveaus (achtergrondwaarden, en voor grondwater streefwaarden) en maximaal toelaatbare risiconiveaus (interventiewaarden) weergegeven.

Deze verwaarloosbare en maximaal toelaatbare risiconiveaus (Achtergrond- of Streefwaarden, respectievelijk Interventiewaarden) zijn berekend met behulp van onder meer (eco)toxicologische gegevens, en hebben betrekking op de vastgestelde Nederlandse Standaardbodem, met een organische stofgehalte van 10% en een lutumgehalte van 25 %.

De toetsing van gehalten aan onder andere PAK, minerale olie en zware metalen in grond is afhankelijk gesteld van de gemeten organische stof- en/of lutumgehalten, die meestal afwijken van de gehalten in de vastgestelde Standaardbodem. Bij de BoToVa-toetsing wordt daarom, per stof, het gemeten gehalte omgerekend naar een gestandaardiseerd gehalte. Deze gestandaardiseerde gehalten worden vervolgens getoetst aan de standaard toetsingswaarden, die in bijlage 5 zijn weergegeven.

De getoetste analyseresultaten van de grond en het grondwater zijn weergegeven in de tabellen in de navolgende paragrafen. Onder de tabellen wordt de interpretatie van de toets-uitslag besproken. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4.

De betekenis van de toetsingswaarden en de wijze van weergave staan vermeld in navolgend overzicht:

**Tabel 4.2: Weergave concentratieniveaus en toetsuitslag**

Concentratieniveau	Betekenis	Weergave tabellen	Weergave bijlage 5
≤ AW-waarde of S-waarde (of < detectiegrens)	Geen verhoging t.o.v. achtergrondwaarde of streefwaarde gemeten		-
> AW-waarde of S-waarde	Lichte verhoging gemeten		*
> I-waarde	Sterke verhoging gemeten		***
Verhoogde rapportagegrens (meetwaarde is vermenigvuldigd met factor 0,7)			(v)

## 4.4 Milieuhygiënische kwaliteit grond

Tabel 4.3: Weergave concentratieniveaus en toetsuitslag

Grondmonster	Diepte (m-mv)	Motivatie	Analyseresultaten
Mp. 03,04,11012,18 en 36	0,0 – 0,5	Bovengrond zand	Kobalt en kwik
Mp. 10,16,17,19,20,29,30 en 31	0,0 – 0,5	Bovengrond klei noordoostelijk deel van de locatie	-
Mp. 05,06,26,27,32,33,34,35 en 50	0,0 – 0,5	Bovengrond zuidoostelijk deel van de locatie	Kobalt en kwik
07,08,09,24,25,28,37,38 en 39	0,0 – 0,5	Bovengrond klei zuidwestelijk deel van de locatie	Kobalt en nikkel
Mp. 01,02,13,14,15,21,22 en 23	0,0 – 0,5	Bovengrond klei noordwestelijk deel van de locatie	Kobalt
Mp. 03,05,06 en 11	1,5 – 2,0	ondergrond zand onder klei	-
Mp. 01,02 en 12	0,5 – 1,5	Ondergrond klei noordwestelijk deel locatie	Nikkel
Mp. 07,08 en 09	0,5 – 1,5	Ondergrond klei zuidelijk deellocatie	Nikkel
Mp. 05, 06 en 10	0,5 – 1,5	Ondergrond klei noordoostelijk deel locatie	-

Uit tabel 4.3 blijkt dat in de boven- en ondergrond voor enkele zware metalen de achtergrondwaarden worden overschreden. Zware metalen komen vaker verhoogd voor in de bodem met name in bodem bestaande uit klei.

Verder zijn er in de grondmonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen.

Gelet op de aard en concentratie van de aangetoonde verhogingen in relatie tot de onderzoeksdoelstelling, achten wij een nader grondonderzoek niet van meerwaarde.

## 4.5 Milieuhygiënische kwaliteit grondwater

Tabel 4.4: Weergave concentratieniveaus en toetsuitslag

Grondwater-monster	Filterstelling (m-mv)	Motivatie	Analyseresultaten
Pb. 1	2,0 – 3,0	Grondwater	Barium
Pb. 2	2,0 – 3,0	Grondwater	Barium
Pb. 3	2,4 – 3,4	Grondwater	Barium
Pb. 4	2,0 – 3,0	Grondwater	Barium

Uit tabel 4.4 blijkt voor barium in alle peilbuizen de achtergrondwaarde wordt overschreden. Deze gehalten zijn waarschijnlijk een gevolg van (fluctuerende) van nature verhoogde achtergrondconcentraties, die vaker voorkomen in de regio.

Verder zijn er in de grondwatermonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.



## 5. Samenvatting en conclusies

---

### 5.1 Samenvatting

In opdracht van Rho adviseurs voor leefruimte is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Noorderkoeslag te Wijhe. van het onderzoeksterrein.

Aanleiding tot het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen bouw van woningen ter plaatse van het onderzoeksterrein.

Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein.

Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

#### **Vooronderzoek**

Uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie altijd in gebruik is geweest als landbouwgebied (weiland en/of maisland). Het terrein is opgehoogde met grond welke is vrijgekomen uit ontgravenigswerkzaamheden ter plaatse van de uiterwaarden in Olst. Deze grond is voor het toepassen insitu gekeurd en voldoet aan de achtergrondwaarde. Uit de terreininspectie blijkt dat de locatie momenteel in gebruik is als weiland en er loopt een pad tussen als verbinding tussen 2 woonwijken.

#### **Veldwerkzaamheden**

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit klei tot een diepte van circa 2,0 m-mv en uit zand op een diepte van circa 2,0 m-mv tot 3,4 m-mv (maximale boordiepte). Plaatselijk bestaat de bovengrond uit zand. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,5 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

#### **Grond:**

In voor enkele zware metalen de achtergrondwaarden worden overschreden. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

#### **Grondwater:**

In voor barium de streefwaarde wordt overschreden.

### 5.2 Conclusies en aanbevelingen

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond, in de ondergrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.



De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming wonen van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Toepassing van eventueel vrijkomende de grond op het terrein zelf achten wij milieuhygiënisch verantwoord. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaats vinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend grondonderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag.

Als er vragen zijn naar aanleiding van het onderzoek, kunt u contact opnemen met ons bureau.

Eco Reest BV  
M. Ubels

# BIJLAGE 1

Behoort bij rapport:  
Nooder Koeslag  
Wijhe  
180651





## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wijhe E 3548](#)

Kadastrale objectidentificatie : 069170354870000

Grootte 24.283 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 206695 - 488142

Omschrijving Terrein (nieuwbouw - wonen)

Ontstaan uit [Wijhe E 2292](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

### RECHTEN

#### 1 Eigendom belast met Privaatrechtelijke belemmering (1.1), Privaatrechtelijke belemmering (1.2) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (1.3)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 56033/191](#)

Ingeschreven op 24-12-2008

Naam gerechtigde [Gemeente Olst-Wijhe](#)

Adres Raadhuisplein 1  
8131 BN WIJHE

Postadres Postbus 23  
8130 AA WIJHE

Statutaire zetel OLST

KvK-nummer [08222726](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

#### 1.1 Privaatrechtelijke belemmering (als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, Belemmeringenwet Privaatrecht)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6849/32 Zwolle](#)

Ingeschreven op 06-03-1991

Naam gerechtigde [Gemeente Olst-Wijhe](#)

Adres Raadhuisplein 1  
8131 BN WIJHE

**Postadres** Postbus 23  
8130 AA WIJHE

**Statutaire zetel** OLST

**KvK-nummer** [08222726](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.2 Privaatrechtelijke belemmering (als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, Belemmeringenwet Privaatrecht)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 55410/181](#)

**Ingeschreven op** 10-09-2008

**Naam gerechtigde** [Ziggo Netwerk B.V.](#)

**Adres** Winschoterdiep 60  
9723 AB GRONINGEN

**Statutaire zetel** GRONINGEN

**KvK-nummer** [37141989](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

### 1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 9914/2 Zwolle](#)

**Ingeschreven op** 02-04-1998

**Naam gerechtigde** [Gemeente Olst-Wijhe](#)

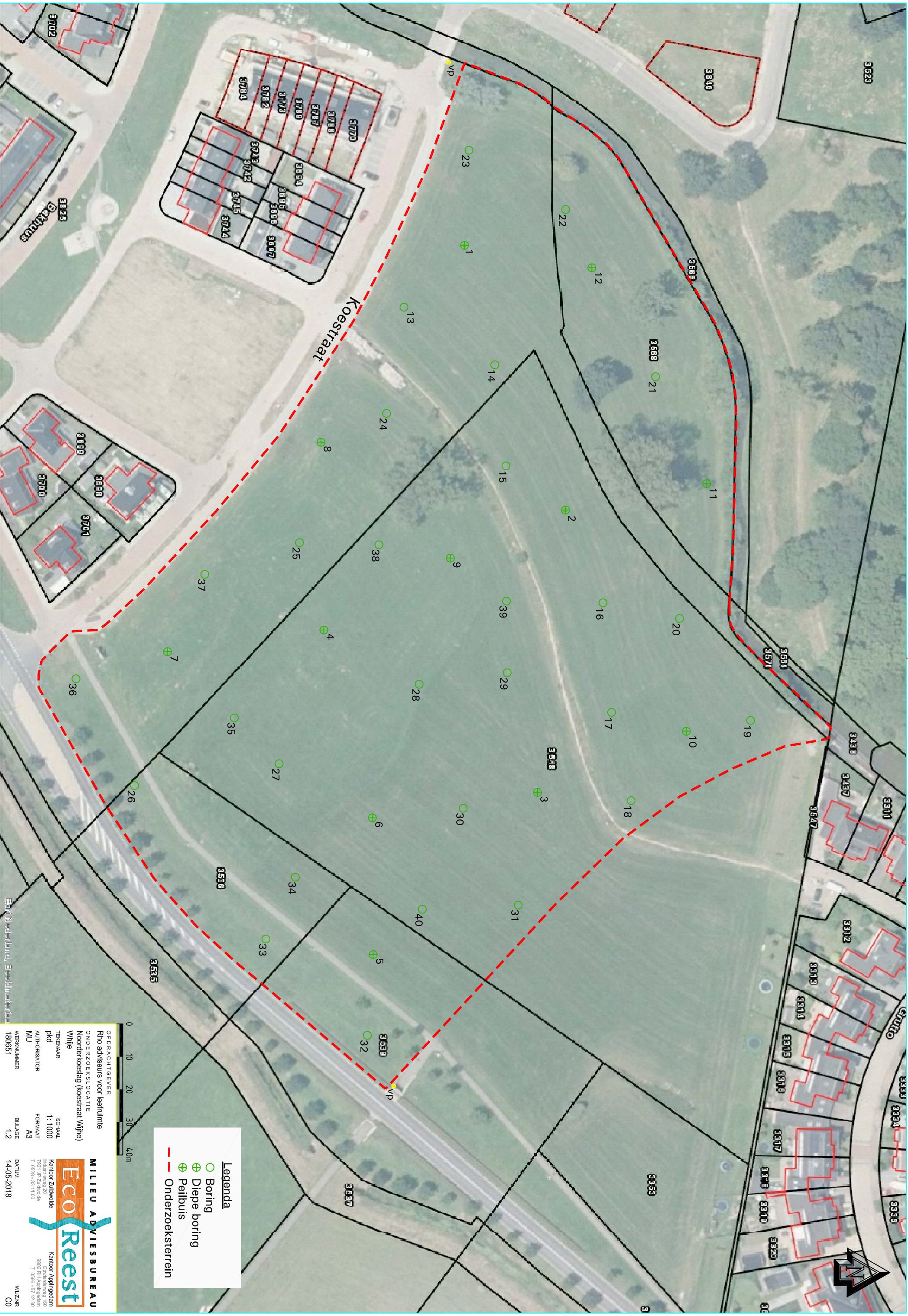
**Adres** Raadhuisplein 1  
8131 BN WIJHE

**Postadres** Postbus 23  
8130 AA WIJHE

**Statutaire zetel** OLST

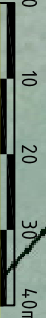
**KvK-nummer** [08222726](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



**Legenda**

- Boring
- ⊕ Diepe boring
- ⊕ Peilbuis
- - - Onderzoeksterrein



OPDRACHTGEVER  
Rho adviseurs voor leefruimte  
ONDERZOEKSLOCATIE  
Noorderkoeslag (Koestraat Wifje)  
Wifje

TEKENAAR  
pkd  
AUTORSATOR  
MU

SCHAAL  
1: 1000  
FORMAAT  
A3

WERKNUMMER  
180651

**MILIEU ADVIESBUREAU**

**EcoReest**

Kantoor Zuidwold  
Industrieweg 20  
7521 JP Zuidwold  
T 0520 - 33 11 00

Kantoor Apeldoorn  
Oudekerkplein 180  
9802 RH Apeldoorn  
T 0550 - 57 12 30

WILZNR  
CO

DA/TUM  
14-05-2018

# BIJLAGE 2

Behoort bij rapport:  
Nooder Koeslag  
Wijhe  
180651





# VOORONDERZOEK NEN 5725:2017

## Bijlage 2

Stap 1	Aanleiding voor het vooronderzoek
Bepaal de aanleiding voor het vooronderzoek	A. opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek volgens paragraaf 6.2.1

Stap 2; te behandelen onderzoeks-aspecten per aanleiding		Aanleidingen tot vooronderzoek						
		A	B	C	D	E	F	G
Locatiegegevens	Eigendomssituatie	0	0					
	Hoogteligging					✓		
Bodemopbouw en geohydrologie	Bodemopbouw	✓	✓		✓	✓	✓	
	Antropogene lagen in de bodem	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Geohydrologie	✓	✓					
Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit	Geval van ernstige bodemverontreiniging?	✓		✓	✓	✓	✓	✓
	Kwaliteit o.b.v. BKK	✓	0	✓	✓	✓	✓	✓
	O.b.v. uitgevoerde bodemonderzoeken	✓	✓	✓	✓	✓		✓
Gebruik en beïnvloeding van de locatie, verdachte situatie, activiteiten, ongewoon voorval	Voormalig	✓	0	✓	✓	✓		✓
	Huidig	✓	✓		✓	✓	✓	
	Toekomst		✓			0		
	Asbestverdacht?	✓		✓	✓	✓	✓	✓
Terreinverkenning								
✓ Verplicht onderzoeksaspect. Indien dit onderzoeksaspect niet van toepassing is, behoort dit in het rapport te worden vermeld en gemotiveerd								
0 Optioneel								

Voor de bovenstaand vermelde mogelijke aanleidingen voor het vooronderzoek zijn onderzoeksvragen opgesteld, die gemotiveerd moeten worden beantwoord op basis van de resultaten van het vooronderzoek. Op basis van de antwoorden op de onderzoeksvragen kan vervolgens de onderzoekshypothese en -strategie worden bepaald.

In de navolgende tabel zijn de onderzoeksvragen weergegeven voor Aanleiding A (opstellen onderzoekshypothese voor bodemonderzoek). De verplichte onderzoeksvragen zijn vetgedrukt weergegeven.

Onderzoeksvraag (aanleiding A)	Antwoord en motivatie		
Wat is de afbakening van de onderzoekslocatie en is deze voldoende?	Adres (x/y-coördinaten):		Noorder Koeslag te Wijhe
	Kadastrale aanduiding:		Wijhe, E, perceelnrs. 3536, 3539 en 3548
	Te onderzoeken terreindeel (info opdrachtgever):		Zie tekening
	Begrenzing onderzoekslocatie aangegeven op:		Tekening
	Afbakening onderzoekslocatie voldoende?		JA
Eigendomssituatie	Gemeente Olst-Wijhe		
Rechthebbenden	Ziggo Netwerk B.V.		
Publiekrechtelijke beperkingen	Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke en kadastrale registratie.		
Bouwjaar bebouwing op locatie (Kadaster BAG)	Tot op heden onbebouwd		
Historie o.b.v. oude kaarten (Topotijdreis)	Tot op heden onbebouwd, agrarisch / braakliggend terrein		
Gemeente (bij dossieronderzoek zie einde bijlage)	Olst - Wijhe		
Bodemloket	Geen informatie beschikbaar		
Terreininspectie	Op 8 mei is door dhr. T. Bonkes een terreininspectie uitgevoerd. Het terrein is in gebruik als grasland. Daarnaast is een uitgesleten zandpad aanwezig die 2 woonwijken met elkaar verbind. Verder zijn er geen bijzonderheden te melden.		
Verwachting archeologie (archeologische waarde)	Geen		
Niet Gesprongen Explosieven	Geen		
Is er sprake van potentiële bronnen van bodemverontreiniging, zowel vanuit het verleden als het heden? (aangeven op locatieoverzicht)	<b>NEE</b>		
	<b>Informatiebron</b>	<b>Locatie en verdacht aspect</b>	<b>Verdachte parameter</b>
	Beschikbare bodemonderzoeken	n.v.t.	n.v.t.
Is de bodem asbestverdacht? (asbestkansenkaart)	NEE, het terrein is altijd in gebruik geweest als weiland of akkerbouwland. Tevens is tijdens 1 van de depotonderzoeken aandacht geweest voor asbest en in het betreffende depot is geen asbest aangetroffen.		
Welke kwaliteitsklasse is toegekend aan de bodem in de bodemkwaliteitskaart en welke lagen zijn daarbij onderscheiden?			

Onderzoeksvraag (aanleiding A)	Antwoord en motivatie												
<b>Wat is de bodemopbouw en geohydrologie en is er binnen het onderzoeksgebied sprake van verschillende fysische kwaliteiten en/of bodemvreemde lagen? Zo ja, welke fysische kwaliteiten en/of bodemvreemde lagen zijn er en waar bevinden deze zich? (aangeven op locatieoverzicht)</b>	<b>Bodemopbouw (bron: TNO / database)</b> Volgens de Dienst Grondwaterverkenning van het TNO (kaartblad 27-oost) is de regionale bodemopbouw, gebaseerd op de dichtstbijzijnde boring, als volgt: <table border="1" data-bbox="891 368 1684 544" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Diepte m. –maaiveld</th> <th>Grondsoort</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 - 30 m –mv</td> <td>matig grof tot grof zand;</td> </tr> <tr> <td>30 - 38 m –mv</td> <td>fijn slibhoudend zand;</td> </tr> <tr> <td>38 - circa 76-95 m –mv</td> <td>klei met fijnzandige lagen;</td> </tr> <tr> <td>tot circa 178-210 m –mv</td> <td>grof zand met fijnzandige lagen.</td> </tr> </tbody> </table>			Diepte m. –maaiveld	Grondsoort	0 - 30 m –mv	matig grof tot grof zand;	30 - 38 m –mv	fijn slibhoudend zand;	38 - circa 76-95 m –mv	klei met fijnzandige lagen;	tot circa 178-210 m –mv	grof zand met fijnzandige lagen.
	Diepte m. –maaiveld	Grondsoort											
	0 - 30 m –mv	matig grof tot grof zand;											
30 - 38 m –mv	fijn slibhoudend zand;												
38 - circa 76-95 m –mv	klei met fijnzandige lagen;												
tot circa 178-210 m –mv	grof zand met fijnzandige lagen.												
Het eerste watervoerende pakket betreft de bodemlaag tot circa 38 m -mv bestaande uit de formaties van Twente en Kreftenheye. De eerste scheidende laag betreft de formatie van Drenthe. Het tweede watervoerende pakket bevindt zich van circa 76 à 95 tot 178 à 210 m -mv en wordt afgesloten door de formatie van Breda (slecht doorlatende basis).													
<b>Richting grondwaterstroming, te verwachten grondwaterstand (bron: TNO / Database)</b> De regionale grondwaterstromingsrichting is westelijk tot noordwestelijk. Plaatselijk kan de grondwaterstromingsrichting worden beïnvloed door sloten, kanalen, rivieren, rioleringen e.d. (zoals de IJssel).													
<b>Fysisch afwijkende/bodemvreemde lagen:</b> JA uit de beschikbare onderzoek blijkt dat de locatie is opgehoogde met vrijkomende grond elders uit de gemeente Olst-Wijhe, namelijk de uiterwaardegebieden rondom Olst.													
<b>Is er sprake van beïnvloeding vanuit de omgeving van de bodemkwaliteit of de kwaliteit van het grondwater? Zo ja, welke beïnvloeding en waar?</b>	<b>Bron</b>	<b>Locatie</b>	<b>Verdachte parameter</b>										
	<b>Nee</b>												
<b>Wordt op de locatie of een deel daarvan (een geval van ernstige) bodemverontreiniging vermoed? Zo ja, waar bevindt deze zich? (aangeven op locatieoverzicht)</b>	Nee, uit de uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen aanwezig zijn op de locatie of de directe omgeving.												
<b>Is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem afdoende bekend of is bodemonderzoek noodzakelijk? Motiveer het antwoord.</b>	Nee, voor dit deel van het plangebied is in 2005 een bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is echter gedateerd en derhalve dient een nieuw onderzoek te worden uitgevoerd.												



<b>Welke hypothese en strategie zijn van toepassing bij de uitvoering van bodemonderzoek?</b>	Zie paragraaf 2.8
---	-------------------

De voor het vooronderzoek relevante bronnen zijn in de onderstaande tabel weergegeven:

BRON VOORONDERZOEK	SPECIFICATIE VAN DE BRON	BRON GERAADPLEEGD	DATUM RAADPLEGEN BRON	INFORMATIE BESCHIKBAAR
Opdrachtgever	Rho adviseurs voor leefruimte	JA NEE		JA NEE
Eigenaar	Via opdrachtgever	JA NEE		JA NEE
Huurder	Niet van toepassing	JA NEE		JA NEE
Gemeente	Olst-Wijhe	JA NEE	8 mei 2018	JA NEE
Terreininspectie		JA NEE	8 mei 2018	JA NEE
Kadaster	<a href="http://www.kadaster.nl/">http://www.kadaster.nl/</a>	JA NEE	7 mei 2018	JA NEE
Kadaster BAG viewer	<a href="http://www.kadaster.nl/bag/bagviewer/">http://www.kadaster.nl/bag/bagviewer/</a>	JA NEE	7 mei 2018	JA NEE
Google Maps	<a href="http://maps.google.nl/">http://maps.google.nl/</a>	JA NEE	7 mei 2018	JA NEE
Bodemkwaliteitskaart (website)		JA NEE	7 mei 2018	JA NEE
Bodeminformatie	<a href="http://www.bodemloket.nl">http://www.bodemloket.nl</a>	JA NEE	7 mei 2018	JA NEE
Bodeminformatie provincie (website)		JA NEE	7 mei 2018	JA NEE
Bodemopbouw; dinoloket TNO, database		JA NEE	7 mei 2018	JA NEE
Historie van de locatie	<a href="http://topotijdreis.nl">http://topotijdreis.nl</a>	JA NEE	7 mei 2018	JA NEE
Archeologische waarde	<a href="http://archeologiein nederland.nl/bronnen-en-kaarten/amk-en-ikaw">http://archeologiein nederland.nl/bronnen-en-kaarten/amk-en-ikaw</a>	JA NEE		JA NEE
KLIC	<a href="http://www.klic.nl">http://www.klic.nl</a>	JA NEE		JA NEE

In de navolgende tabel is de bij het dossier-onderzoek verkregen informatie vermeld.

Bron			
Gemeente (dossieronderzoek)			
Dossiermap (en document kenmerk)	Datum	Type document	Informatie
	April 2005	Bodemonderzoek	Verkennd bodem- en waterbodemonderzoek Noorder Koeslag te Wijhe, DHV, kenmerk: W1886-50-001, d.d. april 2005 De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging voor het gehele onderzoeksgebied. Uit de resultaten blijkt dat in de grond plaatselijk voor PAK en koper de (toen geldende) streefwaarde wordt overschreden. In het grondwater worden voor chroom, nikkel, zink en arseen de streefwaarde overschreden. Tevens wordt voor nikkel in 1 peilbuis de interventiewaarde overschreden. Deze peilbuis is herbemonsterd en tijdens de herbemonstering is de interventiewaardeoverschrijding wederom aangetoond. De locatie waar deze peilbuis is gesitueerd is op geruime afstand van de huidige onderzoekslocatie gelegen.
	13 juni 2007	AP-04 onderzoek	Insitu partijkeuring sportpark de Lange Slagen te Wijhe, Tauw, kenmerk: 4530549, d.d. 13 juni 2007 Aanleiding voor onderzoek is de voorgenomen afvoer van 3.600 m <sup>3</sup> grond ten behoeve van de aanleg van een kunstgrasveld. De grond zal worden verwerkt op de nieuwbouwlocatie Noorder Koeslag te Wijhe. Uit de AP-04 keuring blijkt dat de grond als schone grond wordt geklassificeerd. Er zijn geen overschrijdingen voor de samenstellingswaarde voor schone grond aangetoond.
	7 december 2007	Partijkeuring	Partijkeuring bovengrond fase 1B Welsumer- en Fortmonderwaarden te Olst, Royal Haskoning, kenmerk: 9S1187.A0 Het onderzoek is gesplitst in 2 deelpartijen, waarvan deelpartij 2 is gelegen ter plaatse van het huidige onderzoeksterrein. Deze grond is afkomstig van de werkzaamheden zoals uitgevoerd ter plaatse van de Welsumer- en Fortmonderwaarden in Olst. Uit de keuring blijkt dat de grond als schone grond kan worden afgezet.

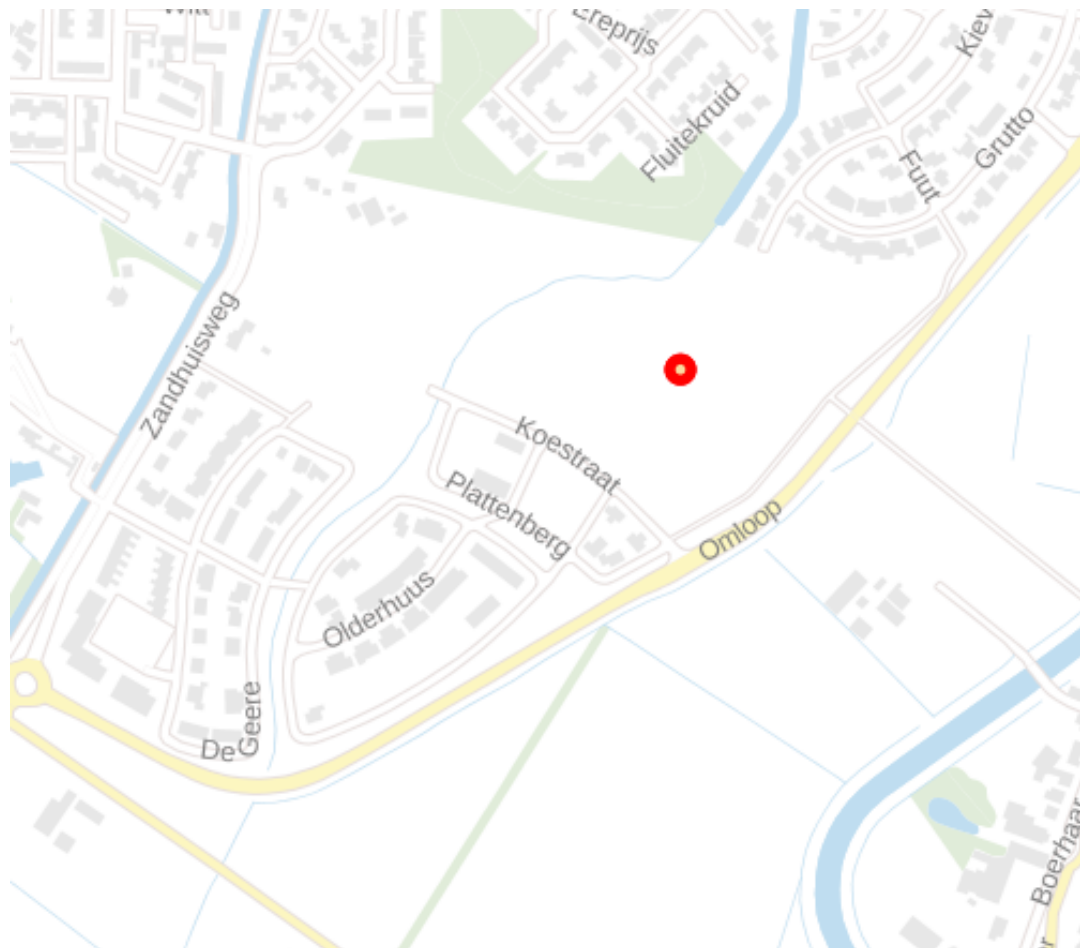
	Februari 2010	Bodemonderzoek	<p>Verkenkend bodemonderzoek locatie herinrichtingsplan Noorder Koeslag te Wijhe, Hunneman Milieuadvies, kenmerk: 2010011/lvh/am, d.d. februari 2010.</p> <p>Aanleiding is de herontwikkeling ter plaatse van het onderzoeksterrein, welke ten zuiden van de huidige onderzoekslocatie is gelegen.</p> <p>Uit het onderzoek blijkt dat afgezien van licht verhoogde gehalten voor zware metalen in de grond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond.</p>
	December 2012	Ap-04 onderzoek	<p>AP-04 partijkeuring gronddepot gelegen aan de Omloop in Wijhe, Hunneman Milieuadvies, kenmerk: 2012987/mh/sh, d.d. december 2012.</p> <p>Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen afvoer van de grond. De grond is afkomstig van een bodemsanering welke is uitgevoerd aan het Kuierpad te Wijhe.</p> <p>Uit de keuring blijkt dat de grond voldoet aan de AW-2000.</p> <p>Tevens is het depot onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Dit is in geen van de geanalyseerde monsters aangetoond.</p>



# Rapport Bodemloket

Gemeente: Olst-Wijhe


Datum: 07-05-2018



## Legenda

Locatie 

Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden  Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

## Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

### **1 Algemeen**

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.  
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

### **2 Disclaimer**

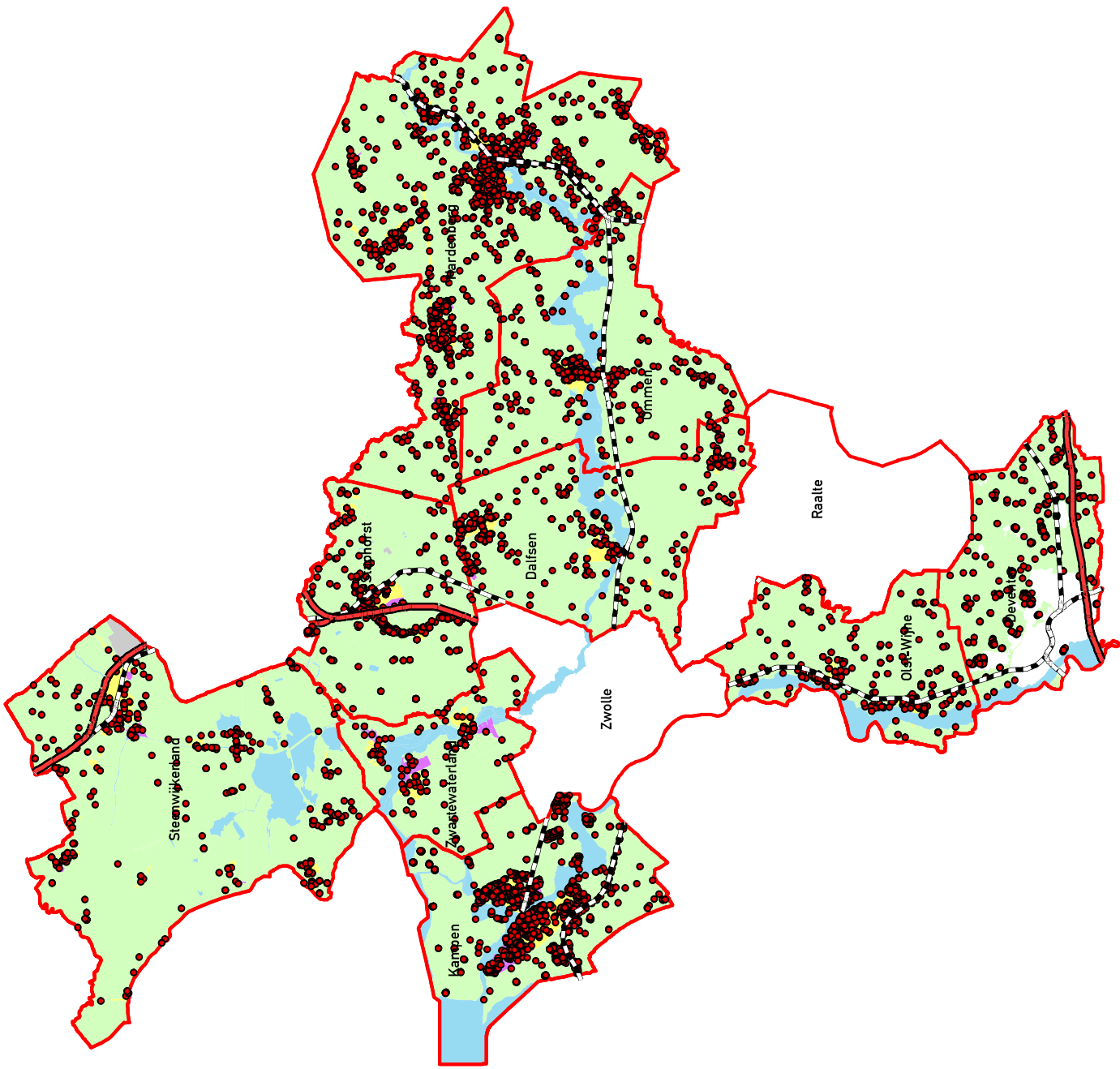
De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

# Legenda

- Waarnemingen
- Overig
- Wonen
- Industrie
- Water
- Niet gezoneerd
- Snelwegen
- Spoorlijnen



## Waarnemingenkaart Bovengrond

Project:

Bodemkwaliiteitskaart regio IJsseland

Opdrachtgever:

Regio IJsseland:  
Gemeenten Dalisen, Deventer, Hardenberg,  
Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Staphorst,  
Steenwijkerland en  
Zwartewaterland,  
Waterschap Groot Salland,  
Waterschap Velt en Vecht

Projectnr.: 10J114

Kaartnr.: 6a

Datum: Oktober 2012

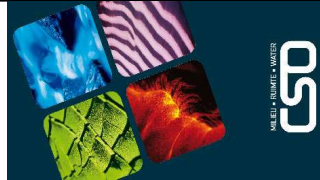
Auteur:

Daniël van Puiten

Gezien:

Marcel Sitenstra

0 1,5 3 6  
Kilometers



CSO  
VRIJGEZELLEND WATERS

# Legenda

- Waarnemingen
- Overig
- Wonen
- Industrie
- Water
- Niet gezoneerd
- Snelwegen
- Spoorlijnen

## Waarnemingenkaart Ondergrond

Project: Bodemkwaliteitskaart regio IJsselland

Opmachtigende:

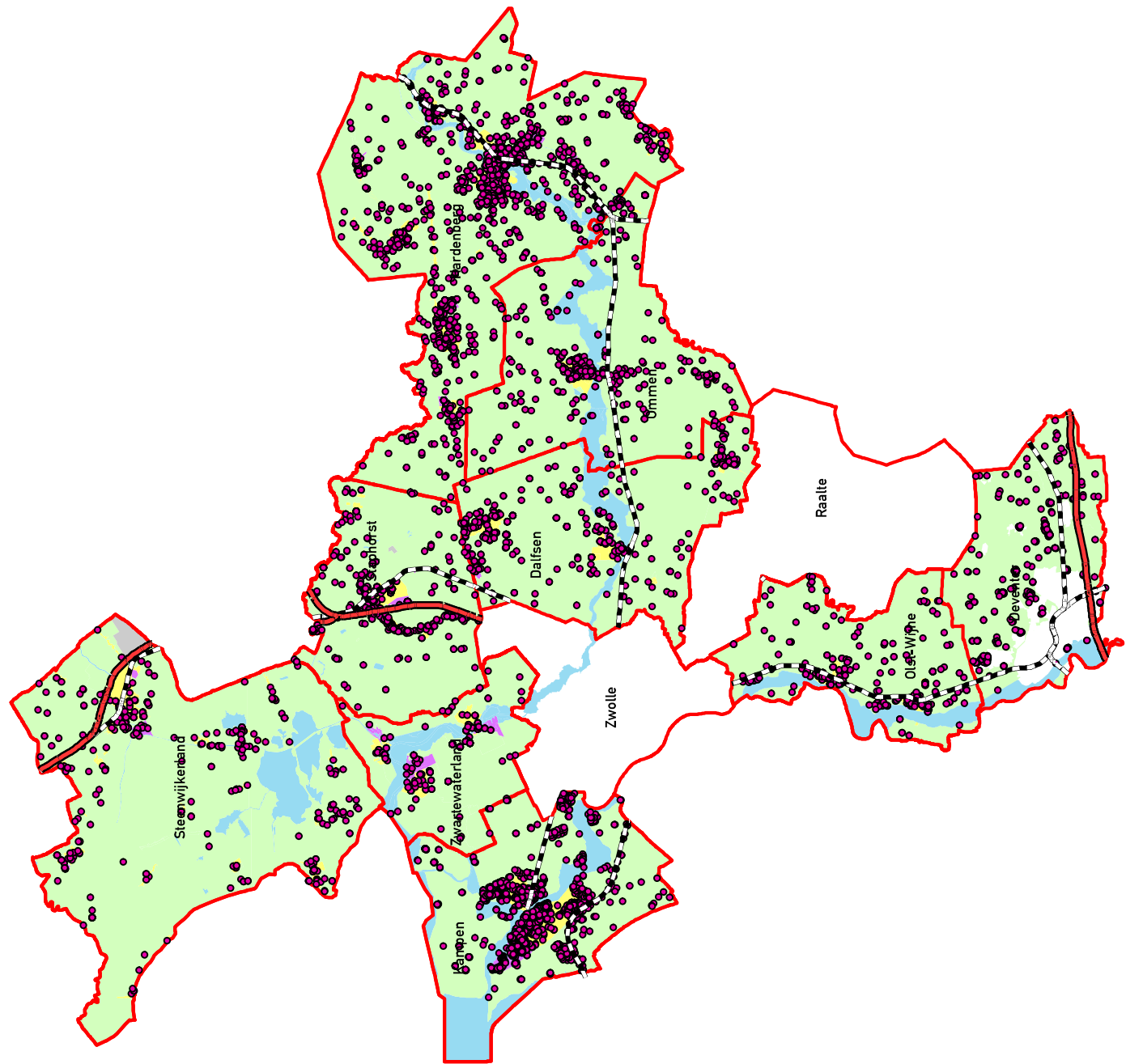
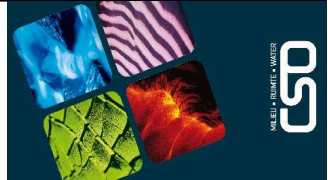
Regio IJsselland:  
 Gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg,  
 Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Staphorst,  
 Steenwijkerland en  
 Zwartewaterland,  
 Waterschap Groot Salland,  
 Waterschap Velt en Vecht

Projectnr.: 10J114  
 Kwaliteitskaartnr.: 6b

Datum: Oktober 2012

Auteur: Daniël van Puiten

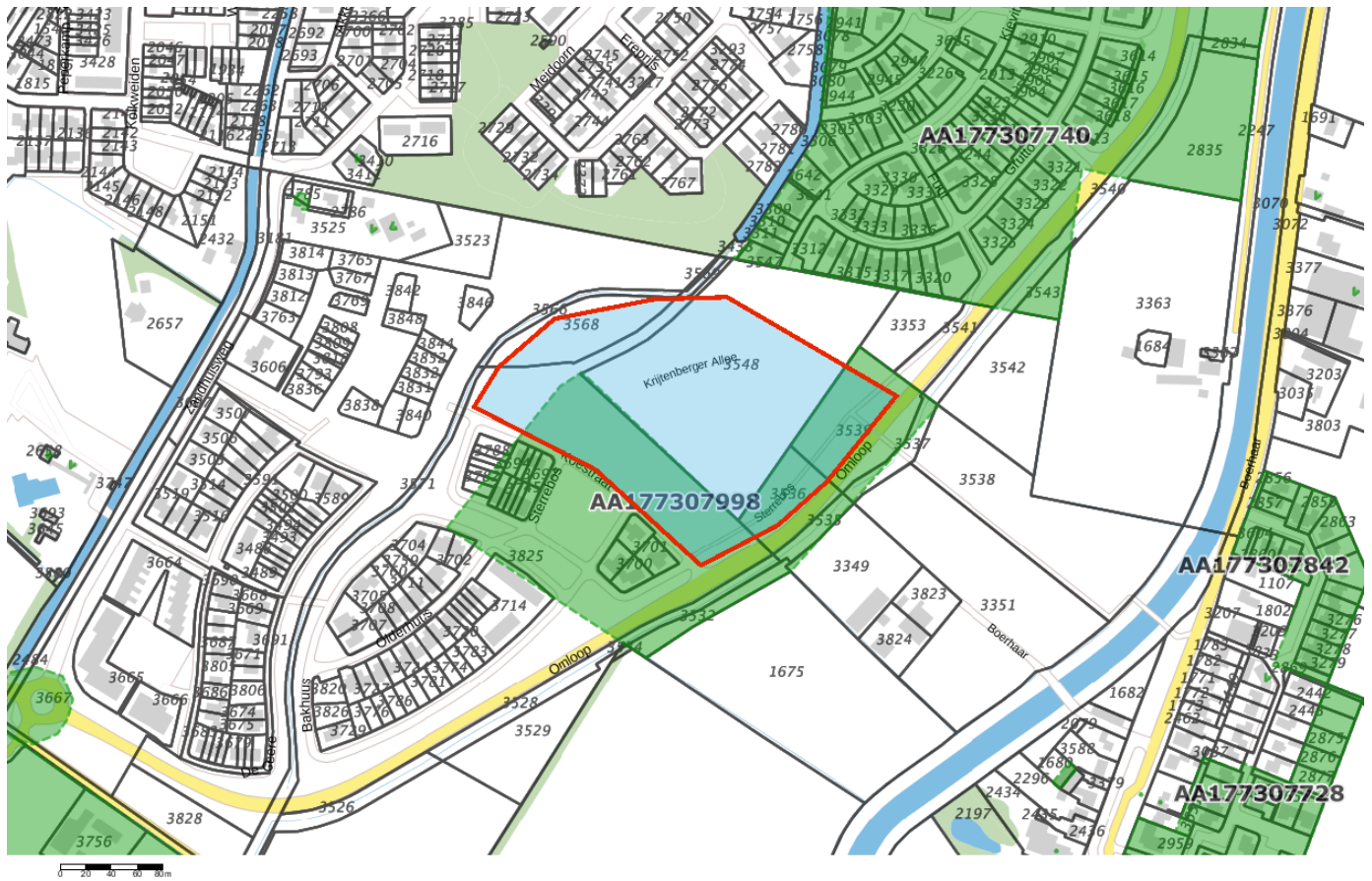
Gezien: Marcel Sitenstra





# 180651 Noorder Koeslag Wijhe


Omgevingsrapportage



## Bodem

 Locaties

## Ondergrond

 Kadastraal perceel

 topografie

 Selectie

## Inhoudsopgave

Voorblad  
Inhoudsopgave  
Inleiding  
Noorder Koeslag, Wijhe  
Kaarten  
Disclaimer  
Toelichting

## Inleiding

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging. De provincie Overijssel speelt een rol bij het saneren of beheersen van een bodemverontreiniging.

De provincie Overijssel en vijf grote gemeenten in Overijssel (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle) zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wetbodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd. Hierbij kan de provincie juridische en financiële instrumenten inzetten. In dit kader worden bodemgegevens verzameld in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de provincie.

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het BIS van de provincie Overijssel. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied.

De provincie is bevoegd gezag met betrekking tot ernstige bodemverontreiniging. Gemeenten zijn bevoegd voor wat betreft de niet ernstige bodemverontreiniging. Vaak werken gemeenten met hetzelfde BIS en zijn de gegevens opgenomen in de rapportage. Welke gemeenten dat zijn kunt u vinden op: <http://www.overijssel.nl/over-overijssel/cijfers-kaarten/bodem/bodem/uitleg-gebruik/>.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens dan kunt u contact opnemen met de provincie Overijssel via email [postbus@overijssel.nl](mailto:postbus@overijssel.nl) of telefonisch 038 425 24 23.

## Locatie: Noorder Koeslag, Wijhe

### Locatie

<b>Adres</b>	Zandhuisweg 17 8131SP Wijhe
<b>Locatiecode</b>	AA177307998
<b>Locatiennaam</b>	Noorder Koeslag, Wijhe
<b>Plaats</b>	Olst-Wijhe
<b>Locatiecode bevoegd gezag WBB</b>	OV177307998

### Status

<b>Vervolg WBB</b>	Voldoende onderzocht	<b>Beoordeling</b>	
<b>Status rapporten</b>	Partijkeuring grond	<b>Beschikking</b>	
<b>Status besluiten</b>		<b>Status asbest</b>	
<b>Is van voor 1987</b>	Nee		

### Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
07-01-1997	Verkennd onderzoek NVN 5740	Noorder koeslag /Lt. Andersonstraat, Wijhe	Van der Poel	2.9706.101	Gemeente	
01-10-1998	Verkennd onderzoek NEN 5740	Noorder Koeslag, Wijhe	Van der Poel	1.9810.261	Gemeente	
01-02-1999	Verkennd onderzoek NVN 5740	Noorder Koeslag/Boerhaar, Wijhe	Van der Poel	2.9901.012	Gemeente	
01-01-2000	Verkennd onderzoek NVN 5740	Noorder Koeslag, Wijhe	Van der Poel	2001.004	Gemeente	
01-01-2000	Verkennd onderzoek NVN 5740	Noorder Koeslag Sectie E 994 Ged, Wijhe	Van der Poel	2001.005	Gemeente	
01-01-2000	Verkennd onderzoek NVN 5740	Noorder koeslag Sectie E 2289/Ged, Wijhe	Van der Poel	2001.006	Gemeente	
19-05-2005	Verkennd onderzoek NEN 5740	Noorder Koeslag, Wijhe	DHV	W1886-50-001	Gemeente	
13-06-2007	Partijkeuring grond	Noorder Koeslag, Wijhe	Tauw B.V.	4530549	Gemeente	
07-12-2007	Partijkeuring grond	Noorder Koeslag, Wijhe	Royal Haskoning	9S1184.A0	Gemeente	
01-02-2010	Verkennd onderzoek NEN 5740	Noorder Koeslag, Wijhe	Hunneman	2010011/lvh/am	Gemeente	
01-12-2012	Partijkeuring grond	Noorder Koeslag, Wijhe	Hunneman	2012987	Gemeente	idd vrij toepasbaar

### Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

### Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

### Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

### Sanering

Geen gegevens beschikbaar

### Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

### Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar



## Disclaimer

De bodeminformatie die je in deze rapportage aantreft is met zorg door gemeenten of de provincie in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat. De provincie Overijssel is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is. Indien je fouten of onvolkomenheden in de rapportage aantreft kun je ons helpen door deze te mailen naar [postbus@overijssel.nl](mailto:postbus@overijssel.nl)

## Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archieff)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

### Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

**Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)**

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

**Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)**

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

**Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)**

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archieff)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

**Het Wbb-traject / vervolg Wbb**

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achter blijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

**Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)**

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

**Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)**

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

**Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)**

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering

**Saneringsplan opstellen (Wbb-vervolg= Opstellen/uitvoeren (aanvullend) SP)**

Als op is vastgesteld dan sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

**Sanering en/of evaluatie uitvoeren (Wbb-vervolg=start sanering of uitvoeren (aanvullende) evaluatie)**

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

**Zorgmaatregelen uitvoeren (Wbb-vervolg=uitvoeren tijdelijke beveiliging, actieve nazorg, monitoring en registratie restverontreiniging)**

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of

**verspreiding van de restverontreiniging. Gesaneerd (Wbb-vervolg=voldoende gesaneerd)**

Indien een sanering is uitgevoerd wordt doo het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

**Geen werkvoorraad (meer) (Wbb-vervolg=voldoende onderzocht of leeg)**

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of er is geen aanleiding tot onderzoek maar wel bodeminformatie beschikbaar.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

#### Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

#### Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

#### Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

#### Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

#### (mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

#### Geconstateerde Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

#### Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en

tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

*Saneringscontouren*

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

*Zorgmaatregelen*

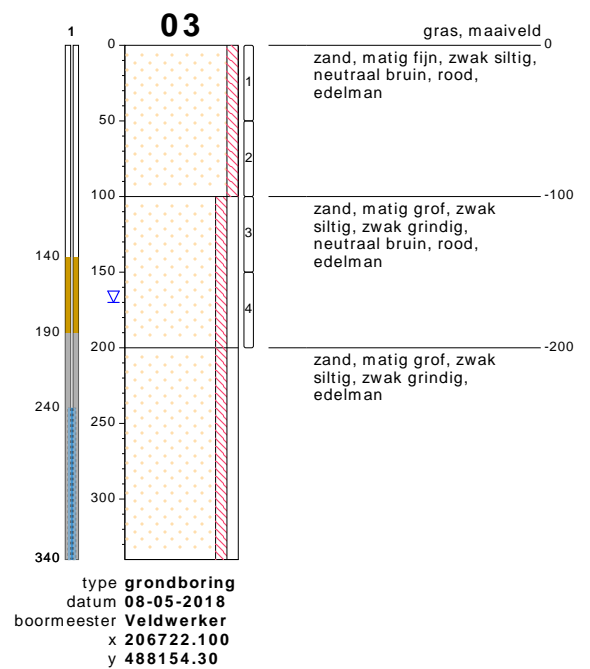
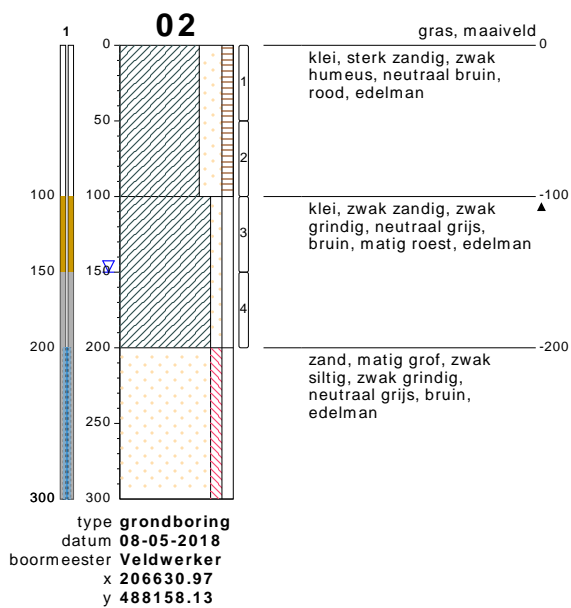
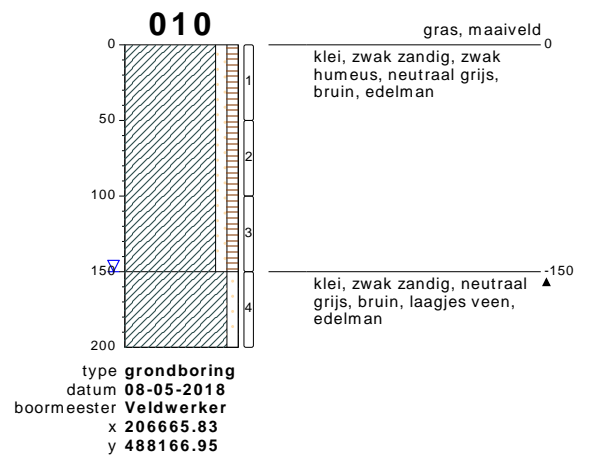
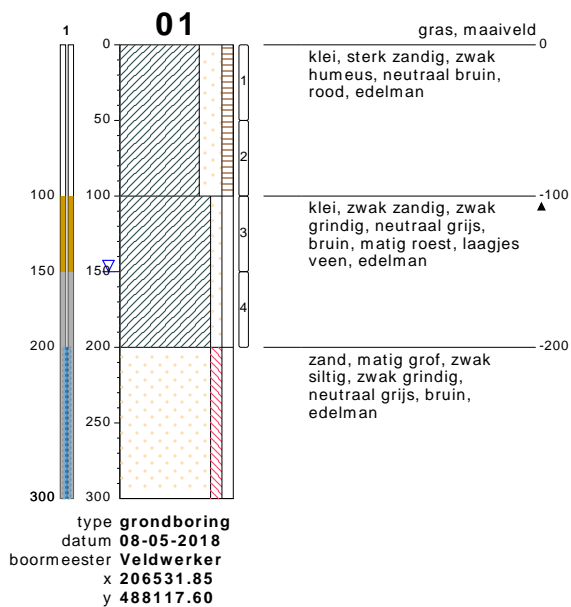
Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

# BIJLAGE 3

Behoort bij rapport:  
Nooder Koeslag  
Wijhe  
180651

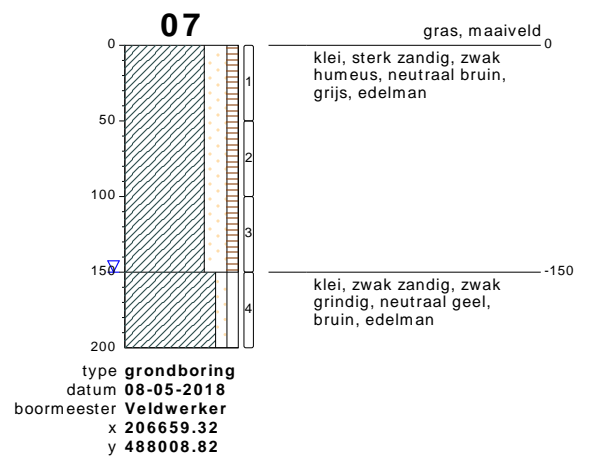
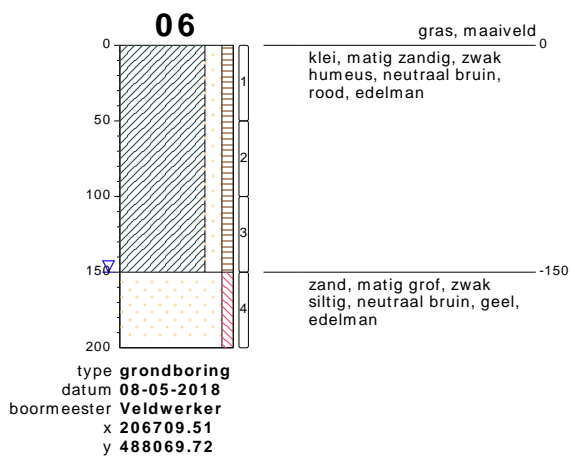
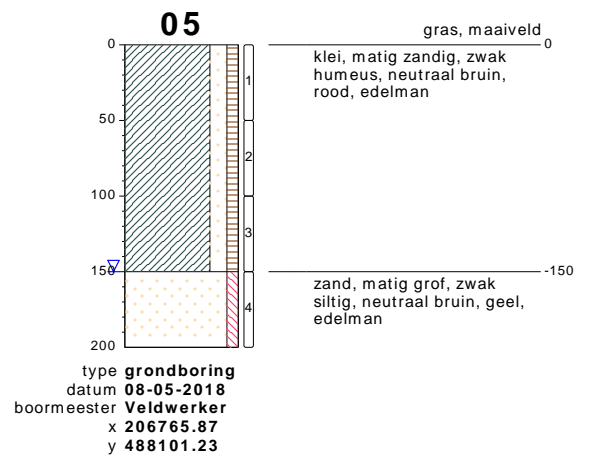
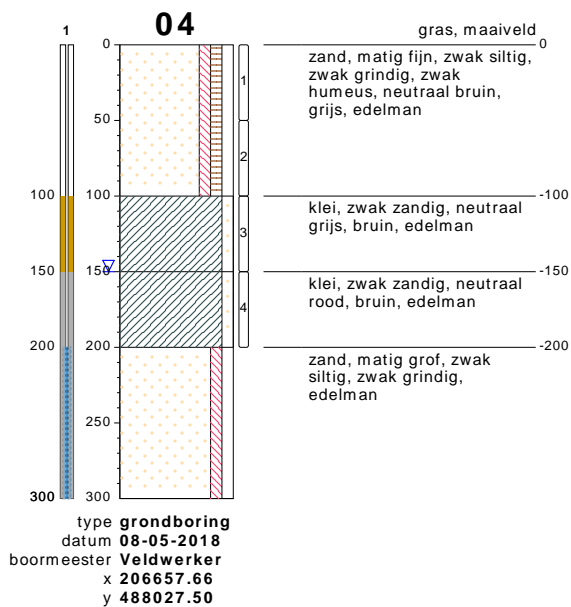






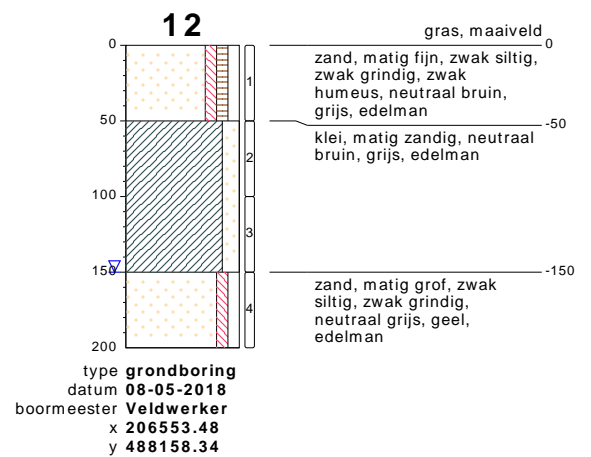
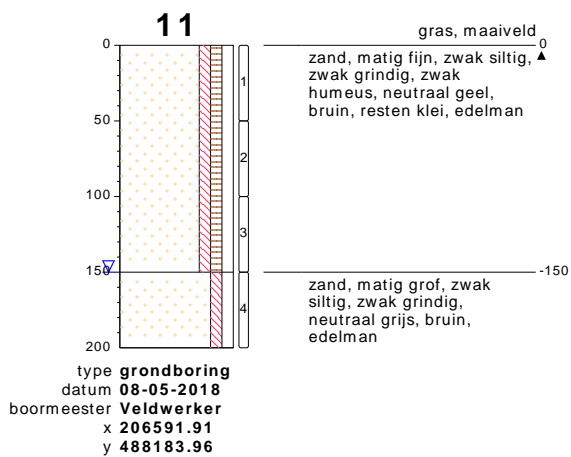
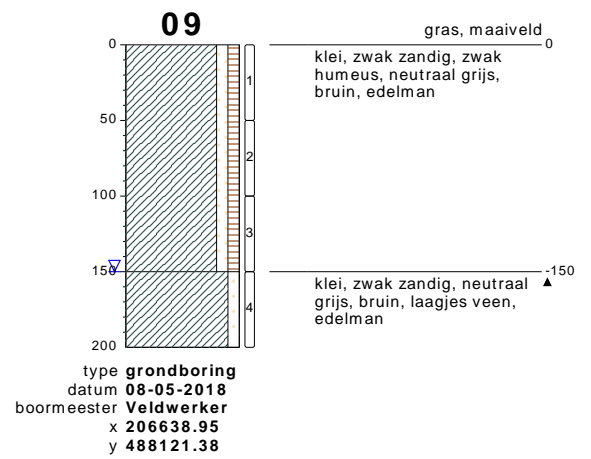
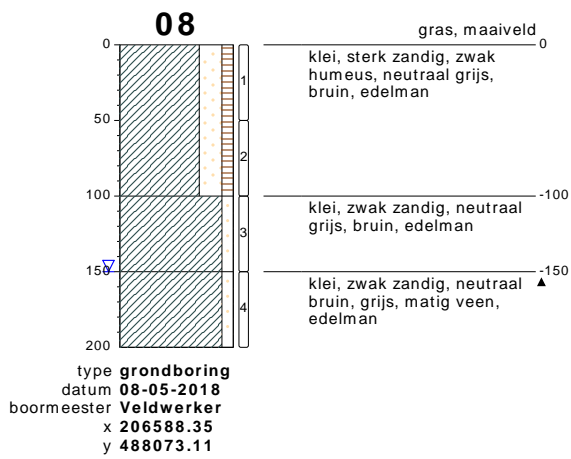
## bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **Wijhe**  
projectcode **180651**  
datum **09-05-2018**  
getekend conform **NEN 5104**  
pagina **1 van 11**



## bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **Wijhe**  
projectcode **180651**  
datum **09-05-2018**  
getekend conform **NEN 5104**  
pagina **2 van 11**



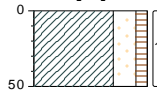
**bodemprofielen schaal 1:50**

onderzoek **Wijhe**  
 projectcode **180651**  
 datum **09-05-2018**  
 getekend conform **NEN 5104**  
 pagina **3 van 11**

**13**

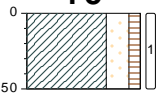
gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206559.21**  
 y **488100.06**

**14**

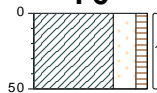
gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206569.02**  
 y **488133.35**

**15**

gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206605.77**  
 y **488128.94**

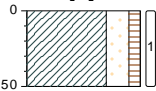
**16**

gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206648.40**  
 y **488170.10**

## bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **Wijhe**  
 projectcode **180651**  
 datum **09-05-2018**  
 getekend conform **NEN 5104**  
 pagina **4 van 11**

**17**

gras, maaiveld

klei, sterk zandig, zwak  
humeus, neutraal bruin,  
rood, edelman

type **grondboring**  
datum **08-05-2018**  
boormeester **Veldwerker**  
x **206674.02**  
y **488159.18**

**18**

, maaiveld

zand, matig fijn, zwak siltig,  
zwak grindig, zwak  
humeus, neutraal rood,  
bruin, edelman

type **grondboring**  
datum **08-05-2018**  
boormeester **Veldwerker**  
x **206709.93**  
y **488176.40**

**19**

, maaiveld

klei, sterk zandig, zwak  
humeus, neutraal rood,  
bruin, edelman

type **grondboring**  
datum **08-05-2018**  
boormeester **Veldwerker**  
x **206689.14**  
y **488215.46**

**20**

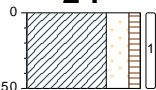
, maaiveld

klei, sterk zandig, zwak  
humeus, neutraal rood,  
bruin, edelman

type **grondboring**  
datum **08-05-2018**  
boormeester **Veldwerker**  
x **206647.35**  
y **488179.34**

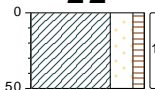
## bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **Wijhe**  
projectcode **180651**  
datum **09-05-2018**  
getekend conform **NEN 5104**  
pagina **5 van 11**

**21**

gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206575.95**  
 y **488174.72**

**22**

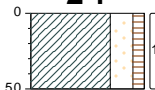
gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206532.69**  
 y **488149.10**

**23**

gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206505.81**  
 y **488119.70**

**24**

gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206586.45**  
 y **488092.82**

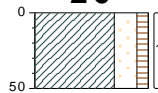
## bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **Wijhe**  
 projectcode **180651**  
 datum **09-05-2018**  
 getekend conform **NEN 5104**  
 pagina **6 van 11**

**25**

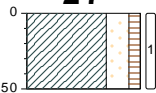
gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206623.41**  
 y **488060.48**

**26**

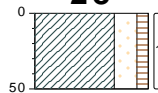
gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206703.63**  
 y **488013.86**

**27**

gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206685.99**  
 y **488052.50**

**28**

gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206668.56**  
 y **488089.25**

## bodemprofielen schaal 1:50

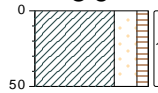
onderzoek **Wijhe**  
 projectcode **180651**  
 datum **09-05-2018**  
 getekend conform **NEN 5104**  
 pagina **7 van 11**



**29**

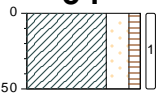
gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206676.33**  
 y **488127.26**

**30**

gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206720.85**  
 y **488120.12**

**31**

gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206746.05**  
 y **488127.68**

**32**

gras, maaiveld  
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206780.70**  
 y **488089.46**

## bodemprofielen schaal 1:50

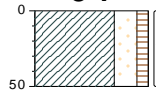
onderzoek **Wijhe**  
 projectcode **180651**  
 datum **09-05-2018**  
 getekend conform **NEN 5104**  
 pagina **8 van 11**

**33**

gras, maaiveld

klei, sterk zandig, zwak  
humeus, neutraal bruin,  
geel, edelman

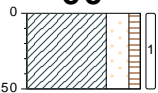
type **grondboring**  
datum **08-05-2018**  
boormeester **Veldwerker**  
x **206749.41**  
y **488055.23**

**34**

gras, maaiveld

klei, sterk zandig, zwak  
humeus, neutraal bruin,  
geel, edelman

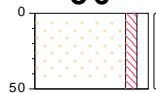
type **grondboring**  
datum **08-05-2018**  
boormeester **Veldwerker**  
x **206733.45**  
y **488067.62**

**35**

gras, maaiveld

klei, sterk zandig, zwak  
humeus, neutraal bruin,  
geel, edelman

type **grondboring**  
datum **08-05-2018**  
boormeester **Veldwerker**  
x **206697.85**  
y **488034.75**

**36**

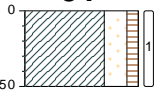
, maaiveld

zand, matig fijn, zwak siltig,  
zwak grindig, neutraal geel,  
bruin, edelman

type **grondboring**  
datum **08-05-2018**  
boormeester **Veldwerker**  
x **206673.18**  
y **487996.01**

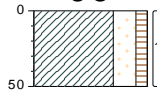
## bodemprofielen schaal 1:50

onderzoek **Wijhe**  
projectcode **180651**  
datum **09-05-2018**  
getekend conform **NEN 5104**  
pagina **9 van 11**

**37**

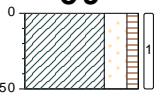
gras, maaiveld

 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 grijs, edelman

 type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206638.95**  
 y **488033.39**
**38**

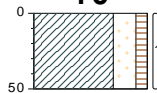
gras, maaiveld

 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

 type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206620.68**  
 y **488098.07**
**39**

gras, maaiveld

 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 rood, edelman

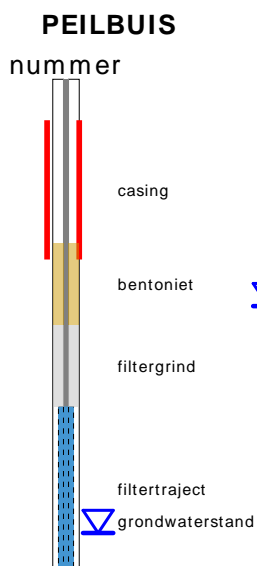
 type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206649.03**  
 y **488113.40**
**40**

gras, maaiveld

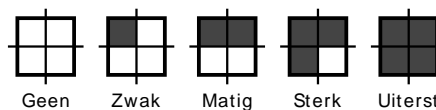
 klei, sterk zandig, zwak  
 humeus, neutraal bruin,  
 geel, edelman

 type **grondboring**  
 datum **08-05-2018**  
 boormeester **Veldwerker**  
 x **206723.100**  
 y **488081.06**
**bodemprofielen schaal 1:50**

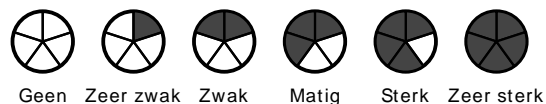
 onderzoek **Wijhe**  
 projectcode **180651**  
 datum **09-05-2018**  
 getekend conform **NEN 5104**  
 pagina **10 van 11**



### OLIE OP WATER REACTIE (OW)



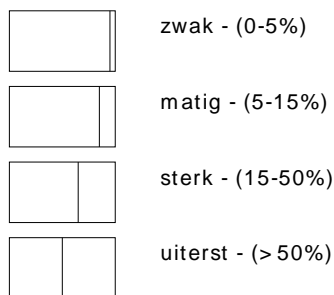
### GEUR INTENSITEIT (GI)



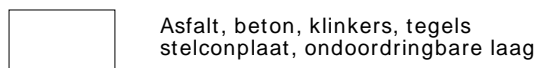
### GRONDSOORTEN



### MATE VAN BIJMENGING



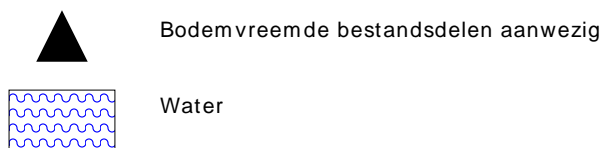
### VERHARDINGEN



### GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)  
zf = zeer fijn (105-150 um)  
mf = matig fijn (150-210 um)  
mg = matig grof (210-300 um)  
zg = zeer grof (300-420 um)  
ug = uiterst grof (420-2000 um)

### OVERIG



### GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)  
mg = matig grof (5.6-16 mm)  
zg = zeer grof (16-63 mm)

### BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = Photo Ionisatie Detector  
bv = bodemvocht  
ow = olie op water

# BIJLAGE 4

Behoort bij rapport:  
Nooder Koeslag  
Wijhe  
180651





Eco Reest  
T.a.v. Han ten Broeke  
Industrieweg 20  
7921 JP ZUIDWOLDE

## Analyscertificaat

Datum: 17-May-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018067649/1
Uw project/verslagnummer	180651
Uw projectnaam	Wijhe
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	09-May-2018

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.  
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen  
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	180651	Certificaatnummer/Versie	2018067649/1
Uw projectnaam	Wijhe	Startdatum	11-May-2018
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-May-2018/12:44
Monsternemer	Tammo Bonkers?	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	1/4

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
<b>Voorbehandeling</b>						
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
<b>Bodemkundige analyses</b>						
S Droge stof	% (m/m)	84.3	81.6	82.3	81.6	85.0
S Organische stof	% (m/m) ds	2.5	5.1	4.8	4.2	3.1
Gloeirest	% (m/m) ds	97.1	93.6	94.3	95.2	96.2
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	6.5	17.7	12.6	8.3	11.0
<b>Metalen</b>						
S Barium (Ba)	mg/kg ds	59	110	110	100	80
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	0.22	0.30	0.27	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	6.5	8.2	9.7	8.0	9.2
S Koper (Cu)	mg/kg ds	8.9	13	15	15	13
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.21	0.050	0.15	0.085	0.12
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	13	21	22	23	18
S Lood (Pb)	mg/kg ds	17	20	27	25	23
S Zink (Zn)	mg/kg ds	73	51	68	68	48
<b>Minerale olie</b>						
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	21	<11	<11	35	12
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	16	12	8.9	14	11
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	47	<35	<35	58	<35
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.			Zie bijl.	
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>						
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	Mp. 03,04,11,12,18 en 36 (0,0-0,5, 03: 0-50, 04: 0-50, 11: 0-50, 12: 0-50, 18: 0-50, 08-May-2018	08-May-2018	10096740
2	Mp. 10,16,17,19,20,29,30 en 31 (0,0-0,5), 010: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-50, 19: 0-50, 08-May-2018	08-May-2018	10096741
3	Mp. 05,06,26,27,32,33,34,35 en 40 (0,0-0,5), 05: 0-50, 06: 0-50, 26: 0-50, 27: 0-50,08-May-2018	08-May-2018	10096742
4	Mp. 07,08,09,24,25,28,37,38 en 39 (0,0-0,5), 07: 0-50, 08: 0-50, 09: 0-50, 24: 0-50,08-May-2018	08-May-2018	10096743
5	Mp. 01,02,13,14,15,21,22 en 23, 01: 0-50, 02: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50, 21: 0-50,08-May-2018	08-May-2018	10096744



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
 R: AP04 erkende verrichting  
 S: AS SIKB erkende verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting  
 M: MCERTS erkend

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL  
 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).





## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	180651	Certificaatnummer/Versie	2018067649/1
Uw projectnaam	Wijhe	Startdatum	11-May-2018
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-May-2018/12:44
Monsternemer	Tammo Bonkers?	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	2/4

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 <sup>1)</sup>	0.0049 <sup>1)</sup>	0.0049 <sup>1)</sup>	0.0049 <sup>1)</sup>	0.0049 <sup>1)</sup>
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>						
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.13	0.11	<0.050	<0.050	0.13
S Anthraceen	mg/kg ds	0.052	<0.050	<0.050	<0.050	0.064
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.34	0.28	<0.050	0.072	0.31
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.14	0.12	<0.050	<0.050	0.15
S Chryseen	mg/kg ds	0.14	0.11	<0.050	0.053	0.17
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.064	0.059	<0.050	<0.050	0.080
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.080	0.089	<0.050	<0.050	0.13
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.058	0.068	<0.050	<0.050	0.079
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.072	0.079	<0.050	<0.050	0.075
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1.1	0.98	0.35 <sup>1)</sup>	0.40	1.2

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	Mp. 03,04,11,12,18 en 36 (0,0-0,5, 03: 0-50, 04: 0-50, 11: 0-50, 12: 0-50, 18: 0-50,	08-May-2018	10096740
2	Mp. 10,16,17,19,20,29,30 en 31 (0,0-0,5), 010: 0-50, 16: 0-50, 17: 0-50, 19: 0-50,	08-May-2018	10096741
3	Mp. 05,06,26,27,32,33,34,35 en 40 (0,0-0,5), 05: 0-50, 06: 0-50, 26: 0-50, 27: 0-50,	08-May-2018	10096742
4	Mp. 07,08,09,24,25,28,37,38 en 39 (0,0-0,5), 07: 0-50, 08: 0-50, 09: 0-50, 24: 0-50,	08-May-2018	10096743
5	Mp. 01,02,13,14,15,21,22 en 23, 01: 0-50, 02: 0-50, 13: 0-50, 14: 0-50, 15: 0-50,	08-May-2018	10096744



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
 R: AP04 erkende verrichting  
 S: AS SIKB erkende verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting  
 M: MCERTS erkend

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL  
 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	180651	Certificaatnummer/Versie	2018067649/1
Uw projectnaam	Wijhe	Startdatum	11-May-2018
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-May-2018/12:44
Monsternemer	Tammo Bonkers?	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	3/4

Analyse	Eenheid	6	7	8	9
<b>Voorbehandeling</b>					
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
<b>Bodemkundige analyses</b>					
S Droge stof	% (m/m)	86.2	75.8	71.5	80.3
S Organische stof	% (m/m) ds	<0.7	3.6	4.6	2.8
Gloeirest	% (m/m) ds	99.4	94.9	94.0	95.9
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	20.8	19.4	18.2
<b>Metalen</b>					
S Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	170	170	84
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20	0.27	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	11	11	6.8
S Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	18	20	10
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	0.075	0.089	0.051
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	31	30	18
S Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	24	25	16
S Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	64	72	39
<b>Minerale olie</b>					
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0	6.7	7.7	8.6
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	<35	<35
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>					
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
6	Mp. 03,05,06,11 en 12 (1,5-2,0), 03: 150-200, 05: 150-200, 06: 150-200, 11: 150-20	08-May-2018	10096745
7	Mp. 01,02 en 12 (0,5-1,5), 01: 50-100, 01: 100-150, 02: 50-100, 02: 100-150, 12:	08-May-2018	10096746
8	Mp. 07,08 en 09 (0,5-1,5), 07: 50-100, 07: 100-150, 08: 100-150, 09: 50-100, 09: 100-08	08-May-2018	10096747
9	Mp. 05,06 en 10 (0,5-1,5), 05: 50-100, 05: 100-150, 06: 100-150, 06: 50-100, 010: 50-08	08-May-2018	10096748



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
 R: AP04 erkende verrichting  
 S: AS SIKB erkende verrichting  
 V: VLAREL erkende verrichting  
 M: MCERTS erkend

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL  
 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
 Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	180651	Certificaatnummer/Versie	2018067649/1
Uw projectnaam	Wijhe	Startdatum	11-May-2018
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-May-2018/12:44
Monsternemer	Tammo Bonkers?	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond (AS3000)	Pagina	4/4

Analyse	Eenheid	6	7	8	9
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 <sup>1)</sup>	0.0049 <sup>1)</sup>	0.0049 <sup>1)</sup>	0.0049 <sup>1)</sup>
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK</b>					
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35 <sup>1)</sup>	0.35 <sup>1)</sup>	0.35 <sup>1)</sup>	0.35 <sup>1)</sup>

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
6	Mp. 03,05,06,11 en 12 (1,5-2,0), 03: 150-200, 05: 150-200, 06: 150-200, 11: 150-20	08-May-2018	10096745
7	Mp. 01,02 en 12 (0,5-1,5), 01: 50-100, 01: 100-150, 02: 50-100, 02: 100-150, 12:	08-May-2018	10096746
8	Mp. 07,08 en 09 (0,5-1,5), 07: 50-100, 07: 100-150, 08: 100-150, 09: 50-100, 09: 100-08	08-May-2018	10096747
9	Mp. 05,06 en 10 (0,5-1,5), 05: 50-100, 05: 100-150, 06: 100-150, 06: 50-100, 010: 50-08	08-May-2018	10096748

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail info-env@eurofins.nl  
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
R: AP04 erkende verrichting  
S: AS SIKB erkende verrichting  
V: VLAREL erkende verrichting  
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord  
Pr.coörd.





**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018067649/1**

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10096740	03		0	50	0535430796	9002332
10096740	04		0	50	0535431126	9002332
10096740	12		0	50	0535431093	9002332
10096740	11		0	50	0535431095	9002332
10096740	18		0	50	0535431087	9002332
10096740	36		0	50	0535113564	9002332
10096741	010		0	50	0535430840	9002333
10096741	20		0	50	0535252305	9002333
10096741	19		0	50	0535431090	9002333
10096741	17		0	50	0535431083	9002333
10096741	16		0	50	0535431088	9002333
10096741	29		0	50	0535252314	9002333
10096741	30		0	50	0535252315	9002333
10096741	31		0	50	0535252316	9002333
10096742	05		0	50	0535430852	9002334
10096742	06		0	50	0535430854	9002334
10096742	26		0	50	0535252311	9002334
10096742	27		0	50	0535252312	9002334
10096742	32		0	50	0535252317	9002334
10096742	35		0	50	0535113563	9002334
10096742	34		0	50	0535113562	9002334
10096742	33		0	50	0535113561	9002334
10096742	40		0	50	0535113566	9002334
10096743	07		0	50	0535431128	9002335
10096743	08		0	50	0535430843	9002335
10096743	09		0	50	0535430842	9002335
10096743	24		0	50	0535252309	9002335
10096743	25		0	50	0535252310	9002335
10096743	28		0	50	0535252313	9002335
10096743	39		0	50	0535113567	9002335
10096743	38		0	50	0535113559	9002335
10096743	37		0	50	0535113560	9002335
10096744	02		0	50	0535430803	9002336
10096744	01		0	50	0535430804	9002336
10096744	13		0	50	0535431081	9002336
10096744	23		0	50	0535252308	9002336
10096744	22		0	50	0535252307	9002336

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL  
 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018067649/1**

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10096744	21		0	50	0535252306	9002336
10096744	15		0	50	0535431086	9002336
10096744	14		0	50	0535431085	9002336
10096745	03		150	200	0535430809	9002337
10096745	05		150	200	0535431140	9002337
10096745	06		150	200	0535431139	9002337
10096745	11		150	200	0535431094	9002337
10096746	02		50	100	0535430799	9002338
10096746	02		100	150	0535430802	9002338
10096746	01		50	100	0535430800	9002338
10096746	01		100	150	0535430798	9002338
10096746	12		50	100	0535431092	9002338
10096746	12		100	150	0535431082	9002338
10096747	07		50	100	0535431132	9002339
10096747	07		100	150	0535431137	9002339
10096747	08		100	150	0535430850	9002339
10096747	09		50	100	0535430845	9002339
10096747	09		100	150	0535430849	9002339
10096748	05		50	100	0535431134	9002340
10096748	05		100	150	0535431136	9002340
10096748	06		50	100	0535431133	9002340
10096748	06		100	150	0535431135	9002340
10096748	010		50	100	0535430846	9002340
10096748	010		100	150	0535430848	9002340



**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL  
 Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail info-env@eurofins.nl  
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2018067649/1**

Pagina 1/1

**Opmerking 1)**De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van  $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46      Tel. +31 (0)34 242 63 00  
3771 NB Barneveld      Fax +31 (0)34 242 63 99  
P.O. Box 459      E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
3770 AL Barneveld NL      Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPNL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018067649/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.



Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail info-env@eurofins.nl  
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

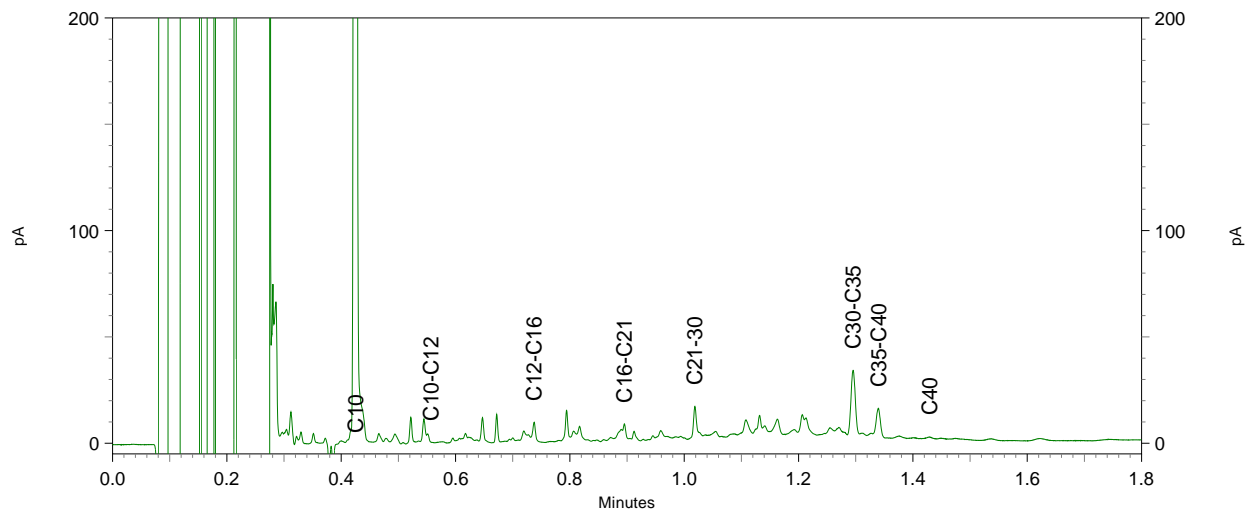
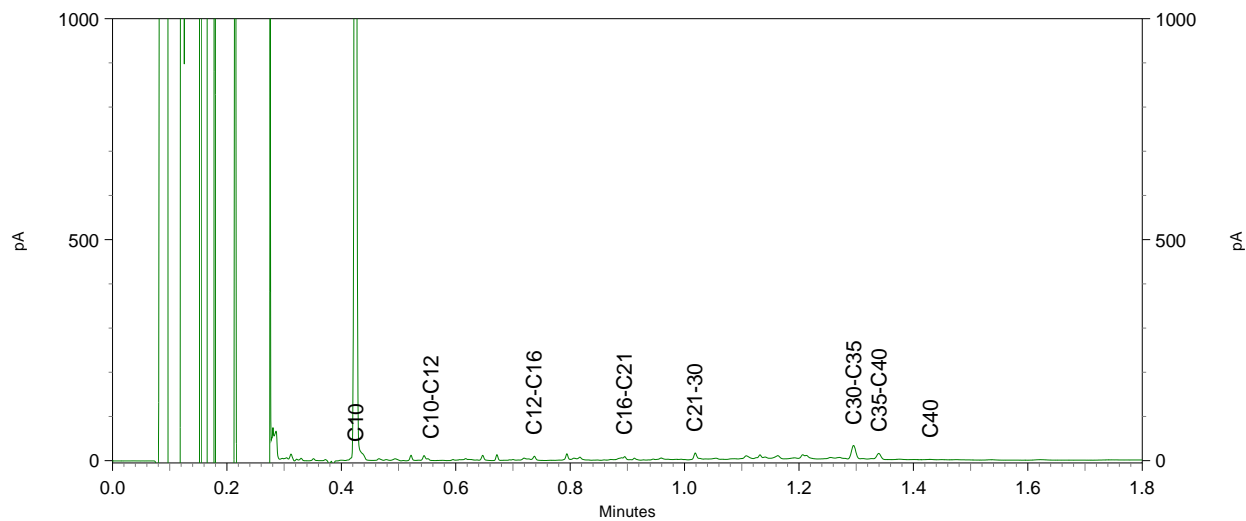
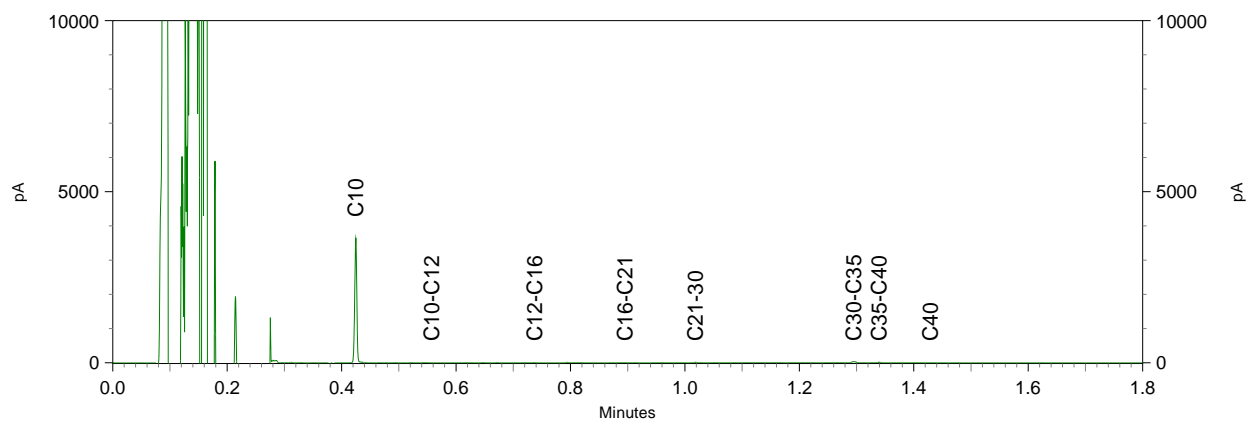
**Chromatogram TPH/ Mineral Oil**

Sample ID.: 10096740

Certificate no.: 2018067649

Sample description.: Mp. 03,04,11,12,18 en 36 (0,0-0,5, 03: 0-50, 04: 0

V





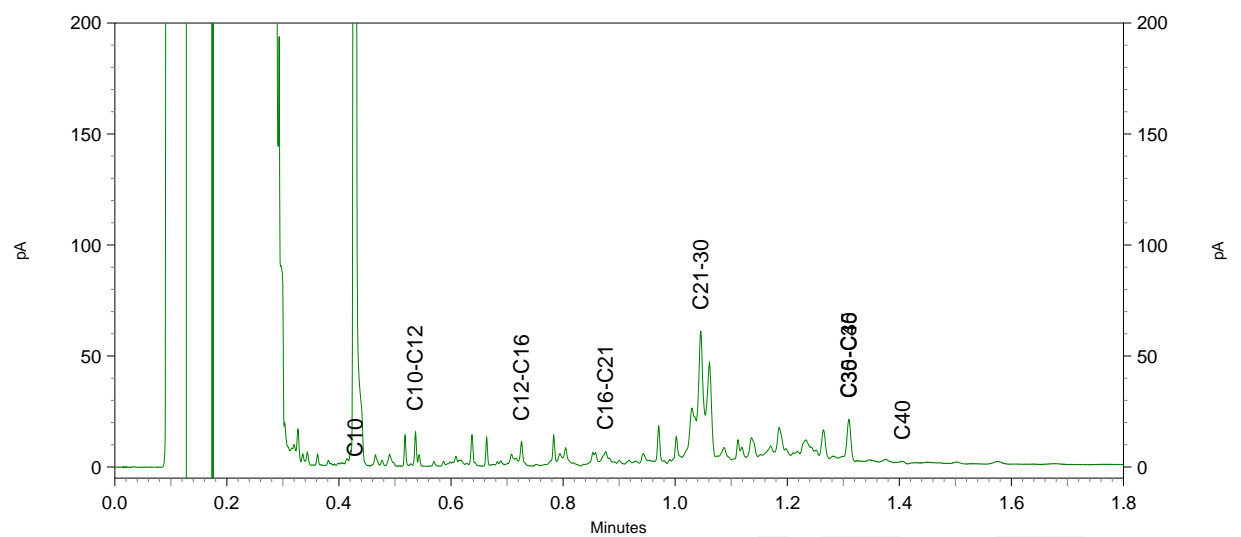
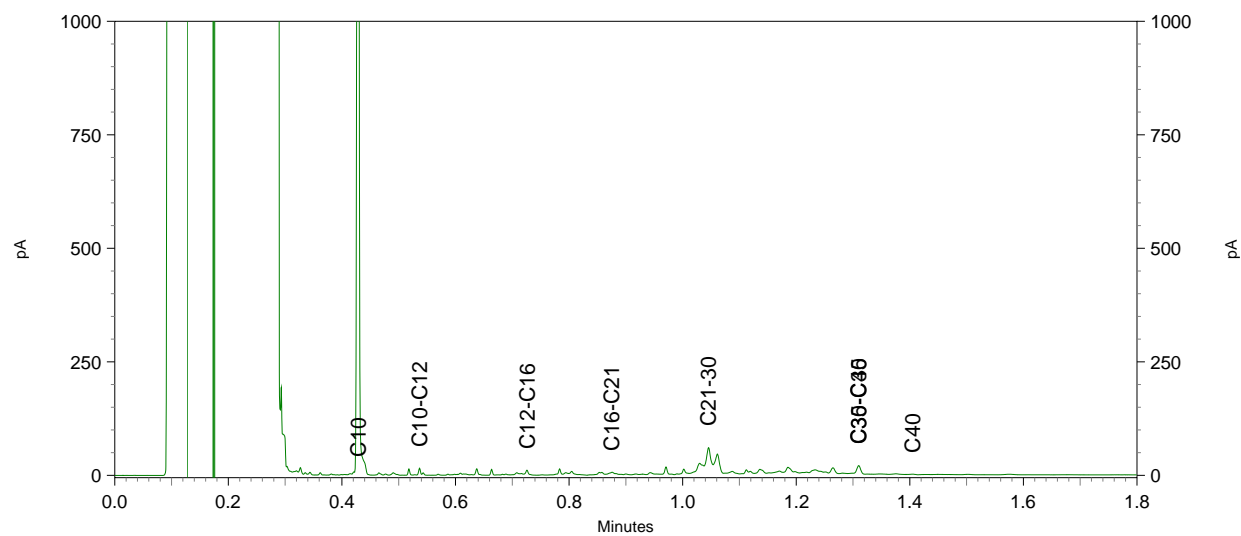
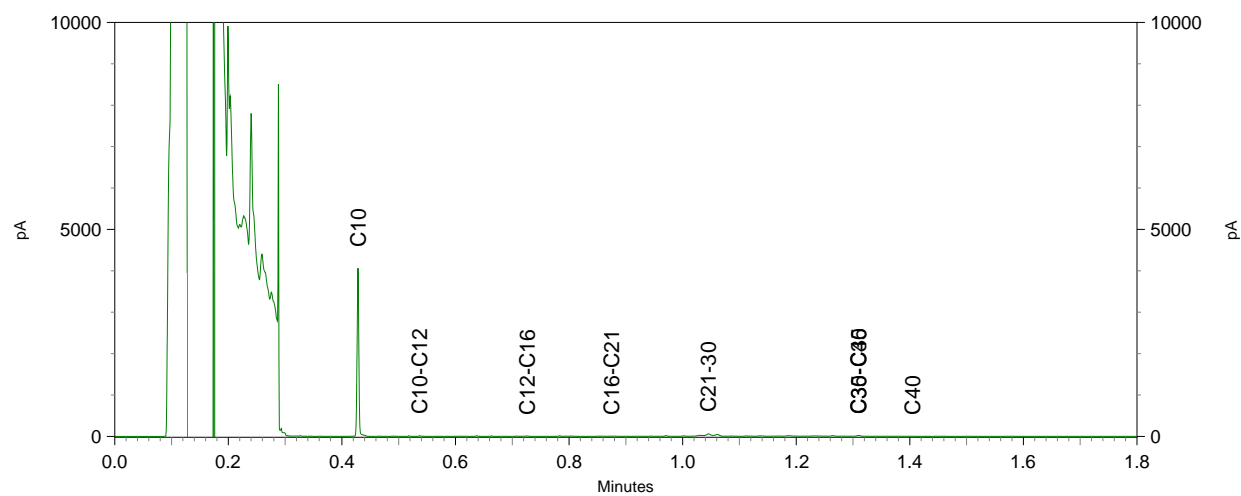
**Chromatogram TPH/ Mineral Oil**

Sample ID.: 10096743

Certificate no.: 2018067649

Sample description.: Mp. 07,08,09,24,25,28,37,38 en 39 (0,0-0,5), 07: 0

V





Eco Reest  
T.a.v. Han ten Broeke  
Industrieweg 20  
7921 JP ZUIDWOLDE

## Analyscertificaat

Datum: 16-May-2018

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2018069236/1
Uw project/verslagnummer	180651
Uw projectnaam	Wijhe
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	15-May-2018

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.  
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen  
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	180651	Certificaatnummer/Versie	2018069236/1
Uw projectnaam	Wijhe	Startdatum	15-May-2018
Uw ordernummer		Rapportagedatum	16-May-2018/07:54
Monsternemer	Wiebe Rasman	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Water (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4
<b>Metalen</b>					
S Barium (Ba)	µg/L	140	83	150	190
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
S Koper (Cu)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	3.6	<2.0	2.2
S Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	17	19	20	23
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>					
S Benzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S m, p-Xyleen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 <sup>1)</sup>	0.21 <sup>1)</sup>	0.21 <sup>1)</sup>	0.21 <sup>1)</sup>
BTEX (som)	µg/L	<0.90	<0.90	<0.90	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020	<0.020	<0.020	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>					
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
<b>Nr. Monsteromschrijving</b>		<b>Datum monstername</b>		<b>Monster nr.</b>	
1	Peilbuis 1, 1-1: 0-0	15-May-2018		10101852	
2	Peilbuis 2, 2-1: 0-0	15-May-2018		10101853	
3	Peilbuis 3, 3-1: 0-0	15-May-2018		10101854	
4	Peilbuis 4, 4-1: 0-0	15-May-2018		10101855	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail info-env@eurofins.nl  
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
R: AP04 erkende verrichting  
S: AS SIKB erkende verrichting  
V: VLAREL erkende verrichting  
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



## Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	180651	Certificaatnummer/Versie	2018069236/1
Uw projectnaam	Wijhe	Startdatum	15-May-2018
Uw ordernummer		Rapportagedatum	16-May-2018/07:54
Monsternemer	Wiebe Rasman	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Water (AS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6	<1.6	<1.6	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	0.42	0.42	0.42
<b>Minerale olie</b>					
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	<10	<10	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	<10	<10	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	<10	<10	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	<15	<15	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	<10	<10	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	<10	<10	<10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	<50	<50	<50

### Nr. Monsteromschrijving

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	Peilbuis 1, 1-1: 0-0	15-May-2018	10101852
2	Peilbuis 2, 2-1: 0-0	15-May-2018	10101853
3	Peilbuis 3, 3-1: 0-0	15-May-2018	10101854
4	Peilbuis 4, 4-1: 0-0	15-May-2018	10101855

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46  
3771 NB Barneveld  
P.O. Box 459  
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
Fax +31 (0)34 242 63 99  
E-mail info-env@eurofins.nl  
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPANL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting  
R: AP04 erkende verrichting  
S: AS SIKB erkende verrichting  
V: VLAREL erkende verrichting  
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.  
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord  
Pr.coörd.





**Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2018069236/1**

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10101852	1				0680311255	9022643
10101852	1				0680311799	9022643
10101852	1				0800705444	9022643
10101853	1				0680310701	9022644
10101853	1				0680310708	9022644
10101853	1				0800614393	9022644
10101854	1				0680311254	9022645
10101854	1				0680311249	9022645
10101854	1				0800645336	9022645
10101855	1				0680310707	9022646
10101855	1				0680310714	9022646
10101855	1				0800614665	9022646



**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46  
 3771 NB Barneveld  
 P.O. Box 459  
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00  
 Fax +31 (0)34 242 63 99  
 E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
 Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
 IBAN: NL71BNPA0227924525  
 BIC: BNPANL2A  
 KvK/CoC No. 09088623  
 BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2018069236/1**

Pagina 1/1

**Opmerking 1)**De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van  $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 42-46      Tel. +31 (0)34 242 63 00  
3771 NB Barneveld      Fax +31 (0)34 242 63 99  
P.O. Box 459      E-mail [info-env@eurofins.nl](mailto:info-env@eurofins.nl)  
3770 AL Barneveld NL      Site [www.eurofins.nl](http://www.eurofins.nl)

BNP Paribas S.A. 227 9245 25  
IBAN: NL71BNPA0227924525  
BIC: BNPNL2A  
KvK/CoC No. 09088623  
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



**Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2018069236/1**

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC1 (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	Cf. pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.



# BIJLAGE 5

Behoort bij rapport:  
Nooder Koeslag  
Wijhe  
180651





**Toetsing BoToVa Grond**

Analyse	Eenheid	RG	AW	T	I
<b>Metalen</b>					
Barium (Ba)	mg/kg ds	20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	20	140	430	720
<b>Minerale olie</b>					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	35	190	2600	5000
<b>Polychloorbifenylen, PCB</b>					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,007	0,02	0,51	1
<b>PAK</b>					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	1,5	20,8	40

**Toetsing BoToVa Grondwater**

Analyse	Eenheid	RG	S	T	I
<b>Metalen</b>					
Barium (Ba)	µg/L	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	10	65	433	800
<b>Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen</b>					
Benzeen	µg/L	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	0,2	4	77	150
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,2	0,2	35,1	70
Naftaleen	µg/L	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	0,2	6	153	300
<b>Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen</b>					
Dichloormethaan	µg/L	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	0,1	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	0,1	0,01	65	130
Tribroommethaan	µg/L				630
Vinylchloride	µg/L	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,1	0,01	10	20
Dichloorpropanen som factor 0,7	µg/L	0,6	0,8	40,4	80
<b>Minerale olie</b>					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	50	50	325	600

# BIJLAGE 6

Behoort bij rapport:  
Nooder Koeslag  
Wijhe  
180651





De Stichting Raad voor Accreditatie,  
bij wet aangewezen als de nationale accreditatie-instansie voor Nederland,  
verklaart hierbij accreditatie te hebben verleend aan:

## **Eurofins Analytico B.V.**

### **Barneveld**

De instelling heeft aangetoond in staat te zijn op technisch bekwame wijze valide resultaten te leveren en te werken volgens een managementsysteem.

Deze accreditatie is gebaseerd op een beoordeling tegen de vereisten zoals vastgelegd in NEN-EN-ISO/IEC 17025:2005.

De accreditatie is van toepassing op de activiteiten zoals gespecificeerd in de gewaarmerkte bijlage die is voorzien van het registratienummer.

De accreditatie is van kracht, onder voorwaarde dat de instelling blijft voldoen aan de vereisten.

De accreditatie voor registratienummer:

**L 010**

is verleend op 23 februari 2017

Deze verklaring is geldig tot

**1 april 2021**

De accreditatie is voor het eerst verleend op

**15 maart 1989**

De Algemeen Directeur

Ir. J.C. van der Poel



MILIEU ADVIESBUREAU

Eco Reest

Advies vanuit een groen hart



**BIJLAGE 9**







**Olst-Wijhe**  
**Noorder Koeslag**

**Akoestisch onderzoek**



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



# Olst-Wijhe

## Noorder Koeslag

Onderzoek wegverkeerslawaaï

### identificatie

projectnummer:

177300.2018.0314

projectleider:

mw. mr. J. Poelstra

auteur(s):

M. Lamkadmi  
Ing. P. Dijkgraaf

### Planstatus

datum:

22-11-2018

opdrachtgever:

Gemeente Olst-Wijhe



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding	3
1.2. Leeswijzer	3
<b>2. Toetsingskader</b>	<b>5</b>
2.1. Normstelling	5
2.2. Nieuwe situaties	6
<b>3. Berekeningsuitgangspunten</b>	<b>7</b>
3.1. Rekenmethodiek en invoergegevens	7
3.2. Verkeersgegevens	7
3.3. Ruimtelijke gegevens	8
<b>4. Resultaten onderzoek</b>	<b>9</b>
4.1. Resultaten gezoneerde 'De Omloop' fase 1	9
4.2. Resultaten gezoneerde 'De Omloop' fase 2	10
<b>5. Conclusie</b>	<b>13</b>

## Bijlagen:

- 1 Invoergegevens
- 2 Resultaten gezoneerde weg



## 1.1. Aanleiding

Ten zuiden van het centrum van Wijhe bevindt zich de nieuwbouwwijk Noorder Koeslag. Deze woonwijk wordt gefaseerd ontwikkeld. Met de ontwikkeling van deze fase gaat het stedenbouwkundigplan uit van 94 grondgebonden woningen in verschillende woningtypen. Deze 94 woningen worden in twee fasen aangelegd, te weten 67 woningen in de eerste fase en 27 woningen in de tweede fase. De woningen zullen een hoogte van 10 meter hebben.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is noodzakelijk volgens de wet geluidhinder (Wgh) indien de nieuwe woningen binnen de geluidzone van een gezoneerde weg worden gerealiseerd. De nieuw te realiseren woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Omloop.

De Zandhuisweg is niet meegenomen in de berekeningen, omdat deze op meer dan 200 meter afstand van het plangebied ligt. Indien deze weg gezoneerd was geweest, zou deze achterwege zijn gelaten in het model.



Figuur 1.1: Ligging plangebied t.o.v. de geluidbron

## 1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het toetsingskader beschreven en hoofdstuk 3 geeft de berekeningsuitgangspunten weer. In hoofdstuk 4 zijn de resultaten van het onderzoek beschreven. In hoofdstuk 5 volgen de conclusies.





### 2.1. Normstelling

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waaraan binnen de geluidhinder vanwege een weg aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van de geluidzone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de binnen- of buitenstedelijke ligging. De zone wordt gemeten vanaf de kant van de weg en is gelegen vanuit de as van de weg. De breedte van een geluidzone van een weg is in tabel 2.1 weergegeven.

Tabel 2.1: Schema zonebreedte aan weerszijden van de weg volgens artikel 74 Wgh

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidzone (in meters)	
	Buitenstedelijk gebied	Stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

In artikel 1 van de Wgh zijn de definities opgenomen van binnestedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- Binnestedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.
- Buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom, alsmede het gebied binnen de bebouwde kom voor zover gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

De ontwikkeling is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Omloop. De Zandhuisweg (30 km/u) ligt niet binnen deze geluidzone en is daarom niet in het onderzoek betrokken.

#### Dosismaat Lden

De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L Day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal. Dit etmaal is onderverdeeld in dag (7:00 - 19:00 uur), avond (19:00 - 23:00 uur) en nacht (23:00 - 7:00 uur).

#### Artikel 110g Wgh

De in de Wgh genoemde grenswaarden aan de buitengevels ten aanzien van wegverkeerslawaaï betreffen waarden inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Dit artikel houdt in dat voor het wegverkeer een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. De toegestane aftrek bedraagt: 5 dB voor wegen waarvoor de representatieve achtensnelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/u bedraagt. Voor wegen met een representatieve achtensnelheid van 70 km/u of meer is de hoogte van de aftrek afhankelijk van de geluidbelasting exclusief aftrek. Bij een geluidbelasting van 56 dB en 57 dB mag een aftrek toegepast worden van respectievelijk 3 dB en 4dB. Bij overige geluidbelastingen wordt een aftrek van 2 dB toegepast. De aftrek mag alleen worden toegepast

bij toetsing van de geluidbelasting aan de normstellingen uit de Wgh. Op alle genoemde geluidbelastingen als gevolg van wegverkeer wordt in deze rapportage de aftrek van 5 dB toegepast.

## 2.2. Nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de maximale ontheffingswaarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde voor wegen is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de bestemming (binnen of buitenstedelijk). Bestemmingen met een binnenstedelijke ligging, maar binnen de geluidzone van een autosnelweg, worden bij het bepalen van de geluidzone voor die autosnelweg gerekend tot buitenstedelijk gebied. In de volgende tabel zijn de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde weergegeven.

Op basis van een ligging van de toekomstige woningen binnen de bebouwde kom, bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB.

*Tabel 2.2: Relevante grenswaarden*

	<b>Voorkeursgrenswaarde</b>	<b>Maximale ontheffingswaarde</b>
De Omloop	48 dB	63 dB

De geluidwaarde binnen de geluidgevoelige bestemming dient in alle gevallen te voldoen aan de normen uit het bouwbesluit.

### 3. Berekeningsuitgangspunten

7

#### 3.1. Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG 2012). Het overdrachtsmodel is opgesteld in het softwareprogramma Geomilieu versie 4.30 van DGMR.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer hangt af van verschillende factoren. Voor een deel hebben deze factoren betrekking op verkeer en weg (geluidsafstraling); voor een ander deel op de omgeving van de weg (geluidsoverdracht). Hieronder volgt een korte omschrijving van de belangrijkste factoren.

#### 3.2. Verkeersgegevens

De verkeersintensiteit is het aantal motorvoertuigen dat per uur (mvt/uur) passeert. Bij de bepaling van het aantal motorvoertuigen per uur is uitgegaan van de gemiddelde weekdagintensiteiten in motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op de wegen.

De verkeersintensiteiten van De Omloop zijn door de gemeente Olst-Wijhe geleverd. Deze bevatten tellingen uit het jaar 2015 en zijn op basis van een autonome verkeersgroei van 1% per jaar doorgerekend naar het jaar 2028. Verder zijn de intensiteiten opgeleverd in "werkdag" en zijn met een omrekenfactor van 0.92 omgerekend naar weekdag.

Tabel 3.1: Verkeersintensiteiten

Wegvak	Intensiteit 2028 in mvt/etmaal (weekdag)
De Omloop	3.577

#### Voertuigverdelingen

De voertuigverdelingen zijn eveneens door de gemeente Olst-Wijhe aangeleverd. Deze zijn uit de volgende tabellen af te lezen.

Tabel 3.2: Voertuig en etmaalverdeling De Omloop.

Voertuigcategorie	Dag	Avond	Nacht
Motorrijwielen	2,10%	2,10	2,10%
Lichte motorvoertuigen	92,40%	92,40%	92,40%
Middelzware voertuigen	4,90%	4,90%	4,90%
Zware voertuigen	0,60%	0,60%	0,60%
Etmaalverdeling	6,70%	2,70%	1,10%

- Dagperiode= 7.00 -19.00, Avondperiode= 19.00-23.00, Nachtperiode= 23.00-07.00
- Etmaalverdeling: percentages van etmaalintensiteit per gemiddeld uur per periode

**Verkeerssnelheid**

De verkeerssnelheid is de representatief te achten snelheid van een categorie voertuigen. Dit is in het algemeen de wettelijke toegestane snelheid. De wettelijke toegestane snelheid op De Omloop bedraagt 50 km/u.

**Type wegdek**

Geluid ten gevolge van wegverkeer kan men onderscheiden in motorgeluid en rolgeluid. Het rolgeluid is een gevolg van de wisselwerking tussen banden en wegdek. De aard van het wegdek is hierbij van invloed. In verband hiermee worden in het rekenschema verschillende typen wegdek onderscheiden. Bij lichte motorvoertuigen is de bijdrage van het rolgeluid aan het totale geluid groter dan bij de zware en middelzware motorvoertuigen. Als gevolg hiervan heeft het wegdek een grotere invloed op de geluidbelasting naarmate het percentage vrachtverkeer kleiner is.

De Omloop is conform de ontvangen informatie van de wegbeheerder voorzien van Deciville ES (in het model opgenomen als W12 dunne deklagen B).

**3.3. Ruimtelijke gegevens**

In de geluidberekeningen is rekening gehouden met alle relevante gebouwde ruimtelijke objecten in de omgeving. Deze gegevens zijn afkomstig uit kadastrale kaarten en als Shape-bestand geïmporteerd. De hoogteligging van ruimtelijke objecten zijn gecontroleerd met behulp van Google Earth/Streetview.

Ook de aanwezigheid van hard (bijvoorbeeld verhard oppervlak of water) of zacht (bijvoorbeeld zandgrond of grasland) bodemgebied is relevant. De standaardbodemfactor is zacht ( $B_f=1$ ), de wegen zijn ingevoerd met een harde ondergrond ( $bf=0$ ). De woongebieden zijn globaal ingetekend en zijn met een bodemfactor van 0,5 dB ingetekend ( $bf=0,5$ ).

**Rijlijnen**

De weg wordt geschematiseerd in rijlijnen die 0,75 meter boven het wegdek liggen.

**Waarneempunten**

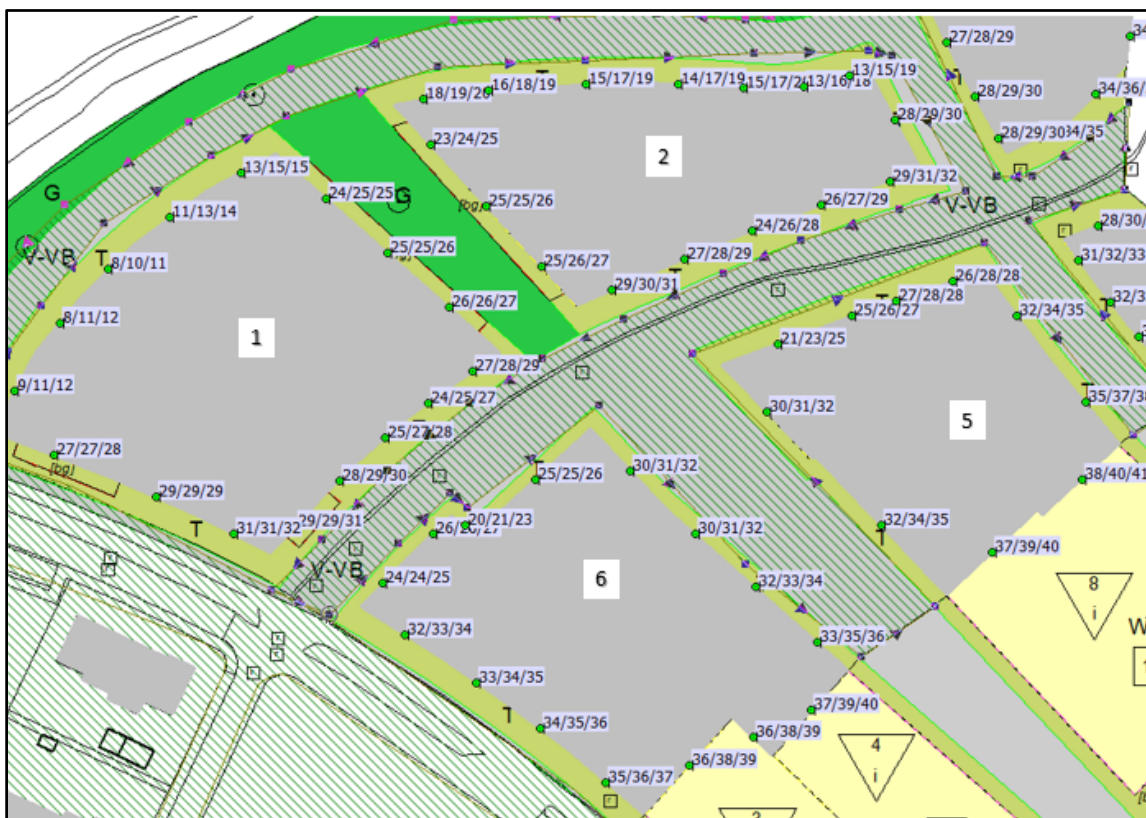
Om de hoogte van de geluidbelasting op de gevels te kunnen bepalen, zijn toetspunten geplaatst. De waarneemhoogten waarop de toetspunten zijn gesitueerd, zijn afhankelijk van het aantal bouwlagen. Voor ieder bouwblok is de bouwhoogte uit het bestemmingsplan aangehouden. De toetspunten zijn geplaatst op een waarneemhoogte van: 1.50 meter (begane grond), 4.50 meter (eerste verdieping) en 7.50 meter (tweede verdieping). Er is gerekend op de uiterste bouwgrens van het bestemmingsvlak 'wonen' conform de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

**Sectorhoek en reflecties**

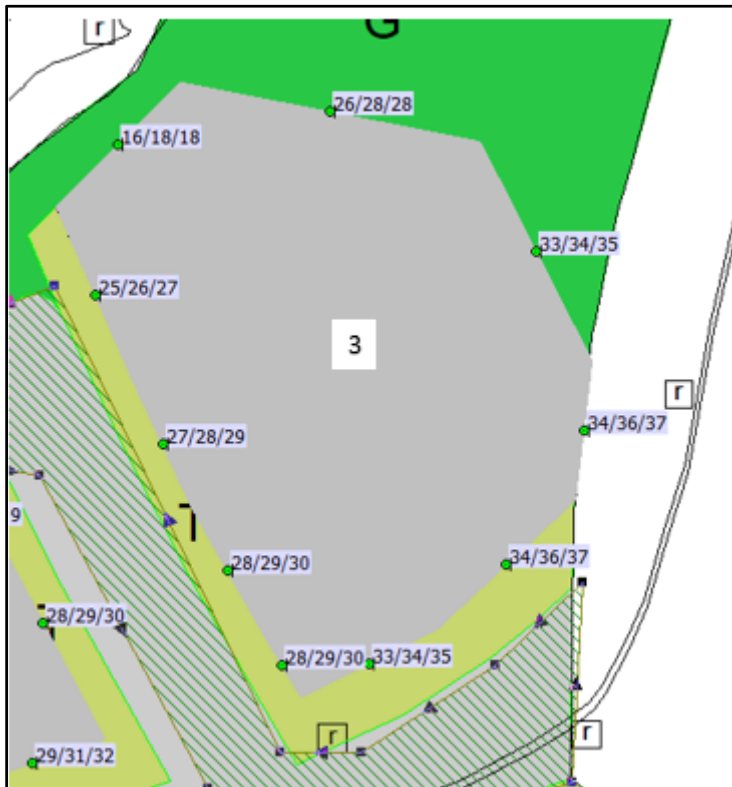
Het maximum aantal reflecties waarmee de berekeningen zijn uitgevoerd bedraagt 1 reflectie en een sectorhoek van  $2^\circ$  conform de aanbeveling van de projectgroep Vergelijkend onderzoek Akoestische bureaus (VOAB). In deze projectgroep VOAB zijn afspraken gemaakt om de onderlinge verschillen in rekenprogrammatuur te minimaliseren.

#### 4.1. Resultaten gezonde 'De Omloop' fase 1

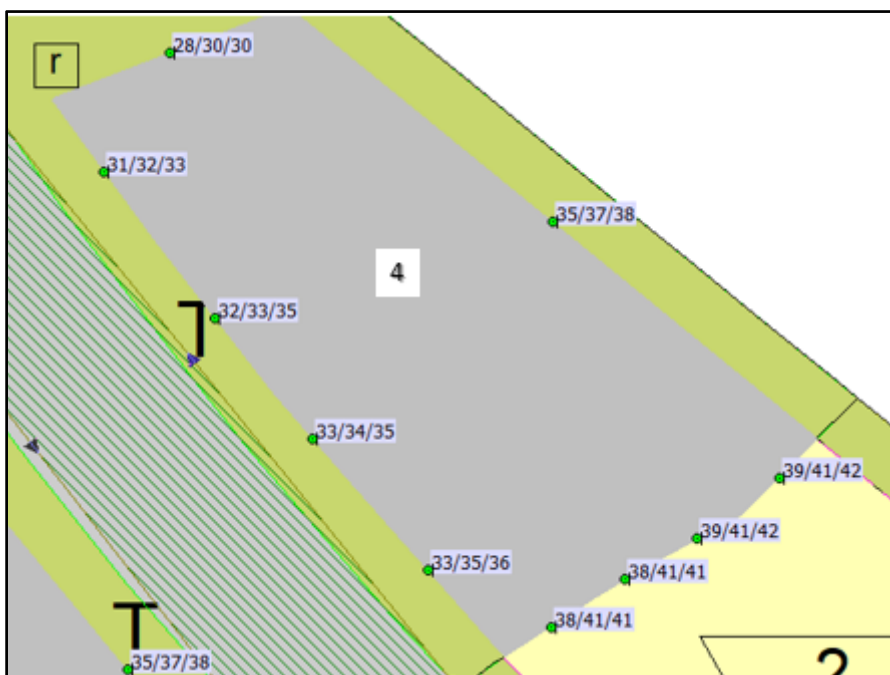
Als gevolg van het wegverkeer op De Omloop wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 42 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. Deze resultaten zijn worst-case. Er wordt namelijk nog geen rekening gehouden met de toekomstige afschermende werking van de woningen in fase 2. De geluidbelasting op het plangebied is weergegeven in de figuren 4.1 tot en met 4.3.



Figuur 4.1: Geluidbelasting fase 1 ten gevolge van het wegverkeer op De Omloop inclusief aftrek artikel 110g Wgh.



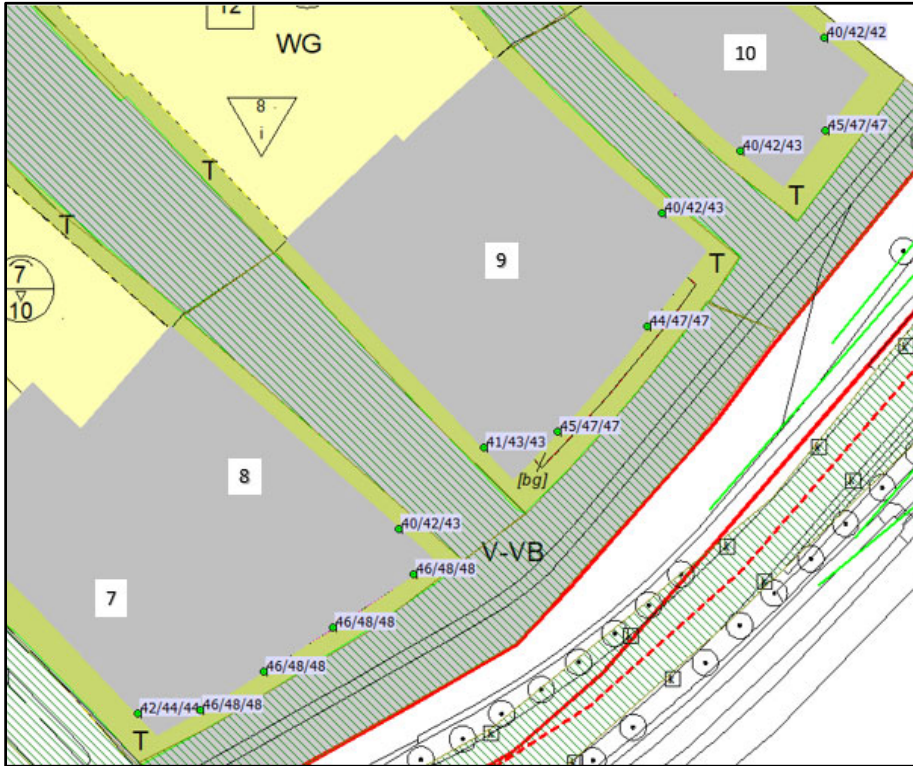
Figuur 4.2: Geluidbelasting fase 1 ten gevolge van het wegverkeer op De Omloop inclusief aftrek artikel 110g Wgh.



Figuur 4.3: Geluidbelasting 'Blok 4' ten gevolge van De Omloop inclusief aftrek artikel 110g Wgh

#### 4.2. Resultaten gezonereerde 'De Omloop' fase 2

Als gevolg van het wegverkeer op De Omloop wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden op de nieuw te bouwen woningen in fase 2. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 48 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. De geluidbelasting op het plangebied in fase 2 is weergegeven in figuur 4.4.



Figuur 4.4 Geluidbelasting fase 2 ten gevolge van het wegverkeer op De Omloop inclusief aftrek artikel 110g Wgh

In bijlage 2 zijn de volledige resultaten af te lezen.





### **Aanleiding**

Ten zuiden van het centrum van Wijhe bevindt zich de nieuwbouwwijk Noorder Koeslag. Deze woonwijk wordt gefaseerd ontwikkeld. Met de ontwikkeling van deze fase gaat het stedenbouwkundigplan uit van 94 grondgebonden woningen in verschillende woningtypen. Deze 94 woningen worden in twee fasen aangelegd, te weten 67 woningen in de eerste fase en 27 woningen in de tweede fase. De woningen zullen een hoogte van 10 meter hebben.

### **Wettelijk kader**

Akoestisch onderzoek is uitgevoerd omdat nieuwe woningen op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidgevoelige functies zijn en de bestemmingsvlakken Wonen liggen binnen de geluidzone van de 'De Omloop'.

### **Resultaten fase 1**

Voor het plangebied is als gevolg van het wegverkeer op De Omloop geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de uiterste bouwgrens van de nieuw te realiseren woningen. De maximale geluidbelasting bedraagt ten gevolge van De Omloop 42 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh.

### **Resultaten fase 2**

Als gevolg van het wegverkeer op De Omloop wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden op de nieuw te bouwen woningen in fase 2. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 48 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh.

### **Conclusie**

Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting aan de gevels van de geluidgevoelige objecten terug te dringen kunnen achterwege blijven. Een verdere procedure in het kader van de Wgh is niet benodigd. Het aspect wegverkeerslawaaai staat de ontwikkelingen in fase 1 en fase 2 niet in de weg.





**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**Bijlagen**







Model: Noorder Koeslag fase 1  
 versie van Olst Wijhe - Olst Wijhe  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))
		0.00	--	Relatief	Verdeling	False	1.5	0	W12	50	50	50	--	50	50	50	--

Model: Noorder Koeslag fase 1  
 versie van Olst Wijhe - Olst Wijhe  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)
	50	50	50	--	50	50	50	--	3577.00	6.70	2.70	1.10	--	2.10	2.10	2.10	--



---

Model: Noorder Koeslag fase 1  
versie van Olst Wijhe - Olst Wijhe  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)
	92.40	92.40	92.40	--	4.90	4.90	4.90	--	0.60	0.60	0.60	--	5.03	2.03	0.83	--	221.44	89.24

Model: Noorder Koeslag fase 1  
 versie van Olst Wijhe - Olst Wijhe  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k
	36.36	--	11.74	4.73	1.93	--	1.44	0.58	0.24	--	79.88	86.52	93.25	97.34	99.58

---

Model: Noorder Koeslag fase 1  
versie van Olst Wijhe - Olst Wijhe  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250
	94.90	90.20	82.80	75.93	82.57	89.31	93.40	95.63	90.95	86.26	78.85	72.03	78.67	85.41

---

Model: Noorder Koeslag fase 1  
versie van Olst Wijhe - Olst Wijhe  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
	89.50	91.73	87.05	82.36	74.95	--	--	--	--	--	--	--	--

# Invoergegevens toetspunten fase 1

Noorder Koeslag

Model: Noorder Koeslag fase 1  
 versie van Olst Wijhe - Olst Wijhe  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
4	Vlak 4 [1]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
4	Vlak 4 [2]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
4	Vlak 4 [3]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
4	Vlak 4 [4]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
4	Vlak 4 [5]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
4	Vlak 4 [6]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
4	Vlak 4 [7]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
4	Vlak 4 [8]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
4	Vlak 4 [9]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
4	Vlak 4 [10]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
3	Vlak 3 [1]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
3	Vlak 3 [2]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
3	Vlak 3 [3]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
3	Vlak 3 [4]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
3	Vlak 3 [5]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
3	Vlak 3 [6]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
3	Vlak 3 [7]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
3	Vlak 3 [8]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
3	Vlak 3 [9]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
3	Vlak 3 [10]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
5	Vlak 5 [1]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
5	Vlak 5 [2]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
5	Vlak 5 [3]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
5	Vlak 5 [4]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
5	Vlak 5 [5]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
5	Vlak 5 [6]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
5	Vlak 5 [7]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
5	Vlak 5 [8]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
5	Vlak 5 [9]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
5	Vlak 5 [10]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [1]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [2]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [3]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [4]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja

# Invoergegevens toetspunten fase 1

Noorder Koeslag

Model: Noorder Koeslag fase 1  
 versie van Olst Wijhe - Olst Wijhe  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

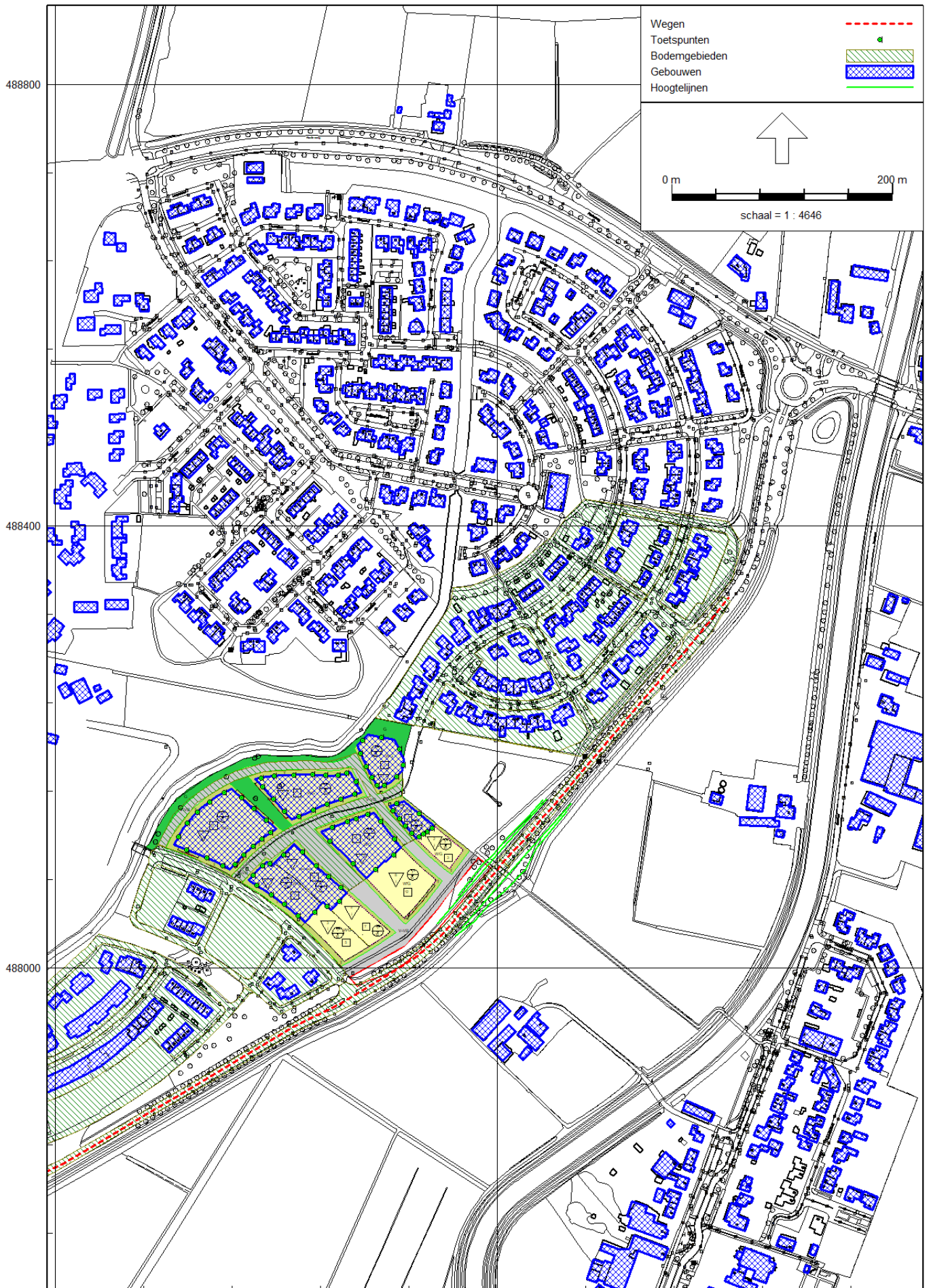
Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
6	Vlak 6 [5]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [6]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [7]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [8]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [9]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [10]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [11]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [12]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [13]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [14]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
6	Vlak 6 [15]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [1]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [2]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [3]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [4]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [5]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [6]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [7]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [8]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [9]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [10]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [11]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [12]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [13]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [14]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [15]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
1	Vlak 1 [16]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [1]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [2]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [3]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [4]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [5]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [6]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [7]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja

# Invoergegevens toetspunten fase 1

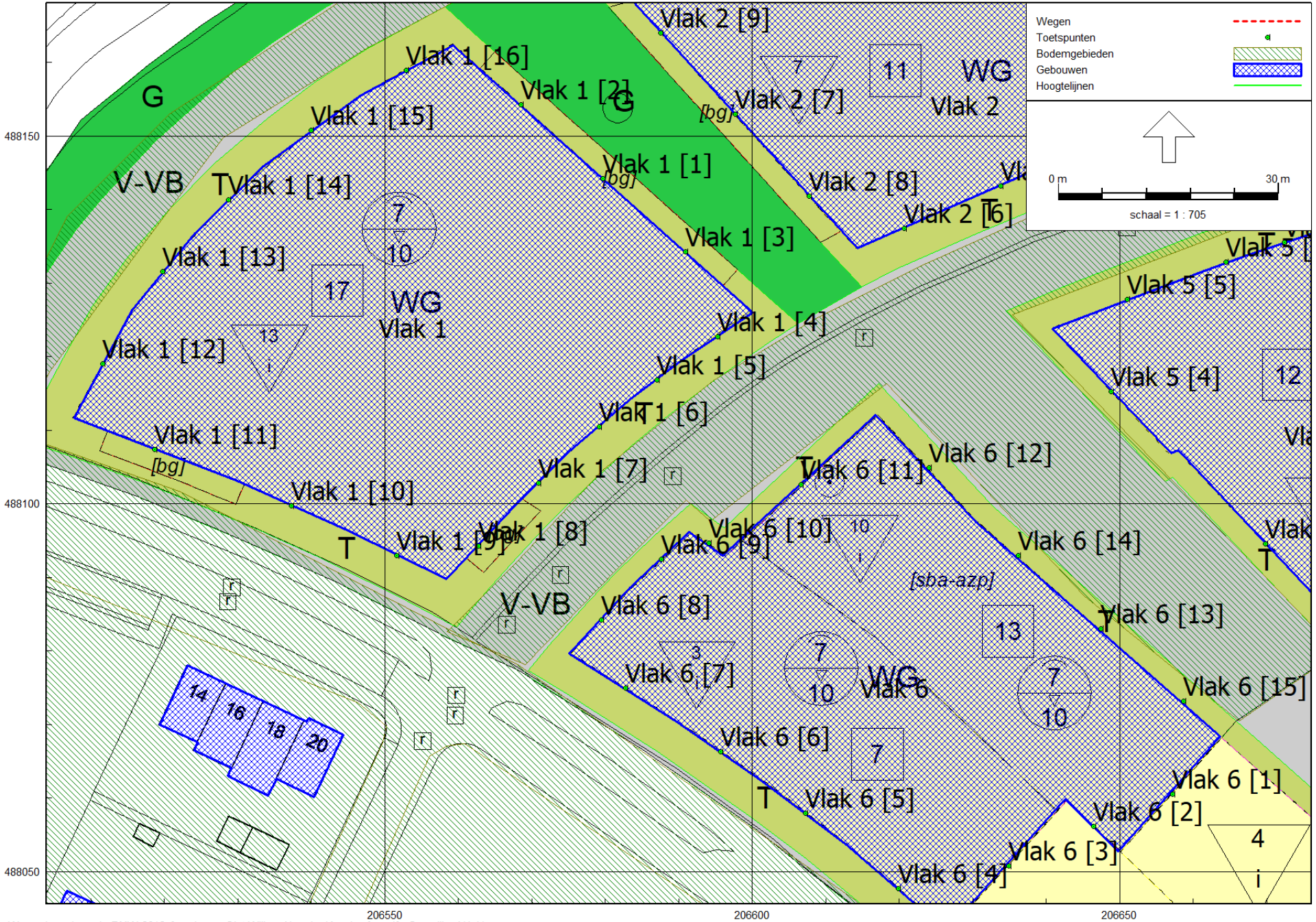
Noorder Koeslag

Model: Noorder Koeslag fase 1  
 versie van Olst Wijhe - Olst Wijhe  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

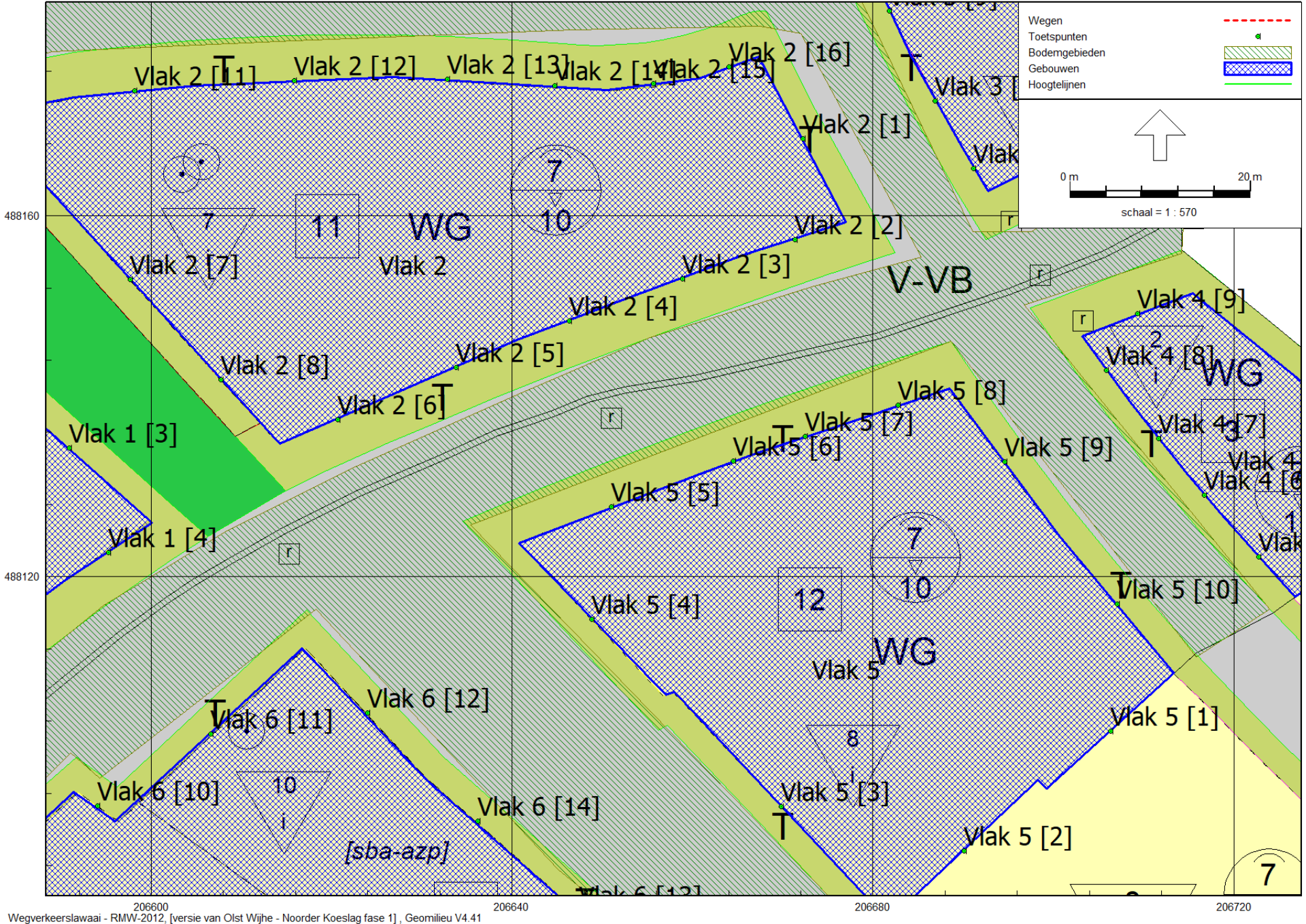
Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
2	Vlak 2 [8]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [9]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [10]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [11]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [12]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [13]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [14]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [15]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
2	Vlak 2 [16]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja



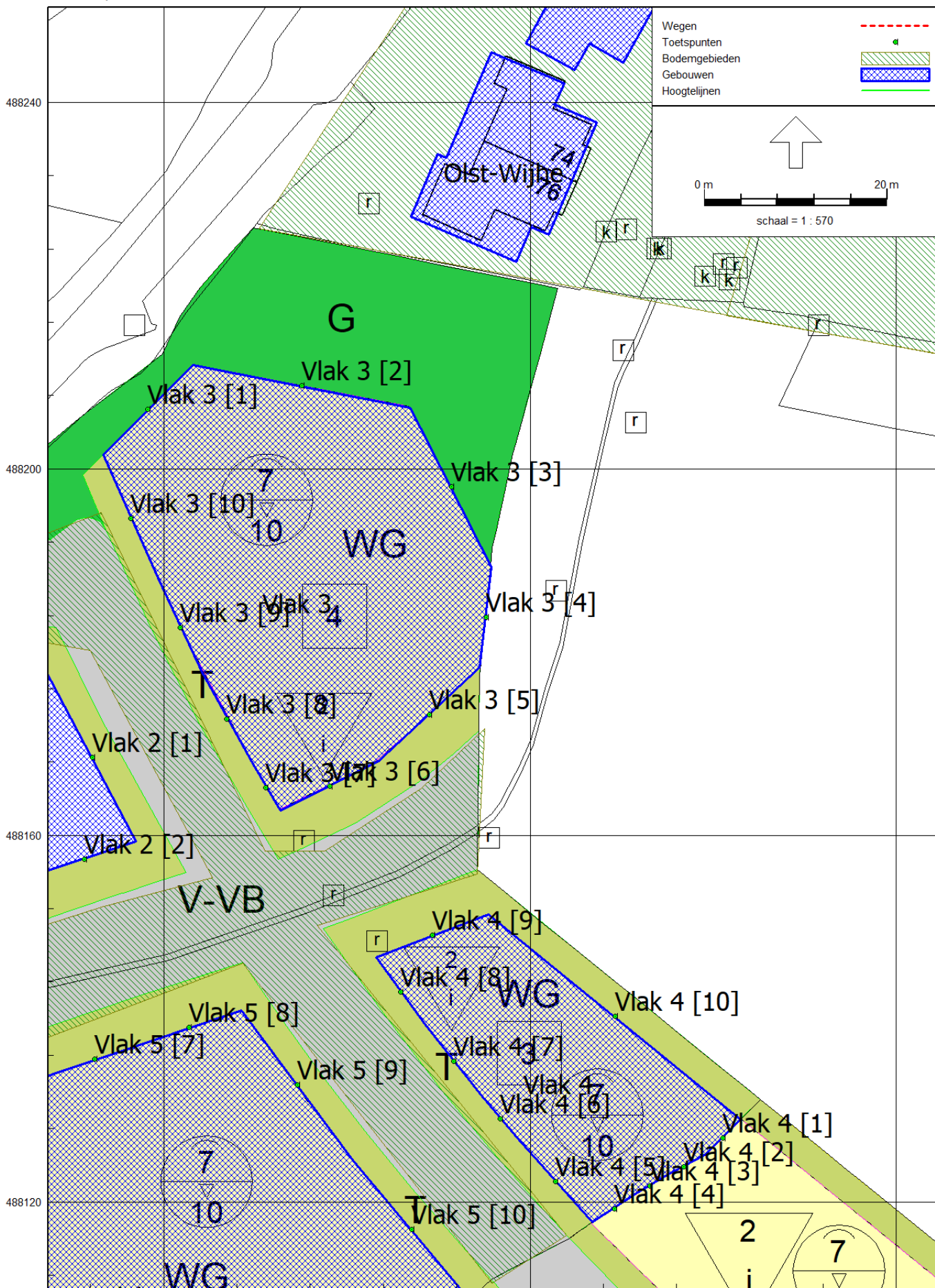




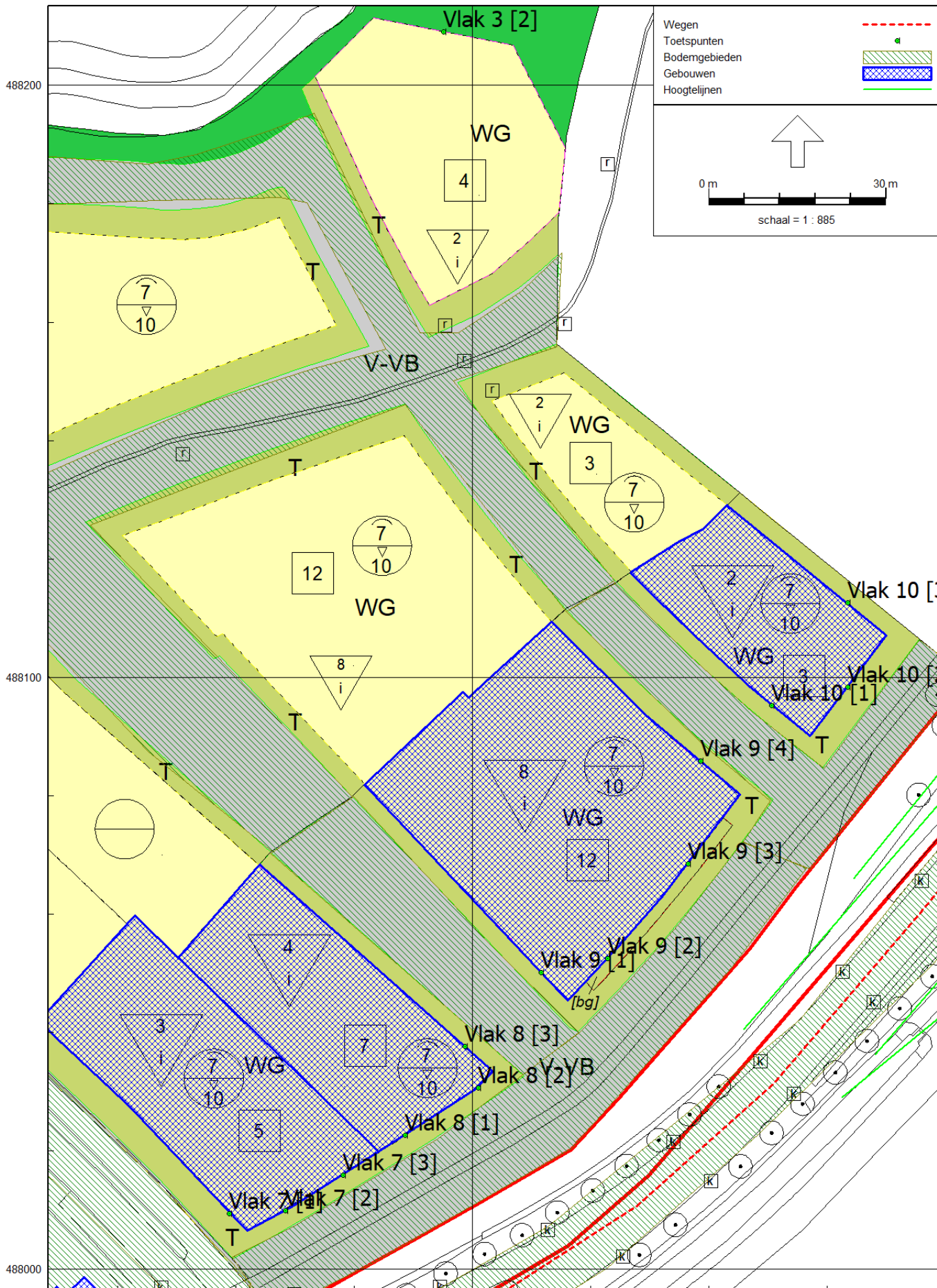
















Model: Noorder Koeslag fase 2  
 versie van Olst Wijhe - Olst Wijhe  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
7	Vlak 7 [1]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
7	Vlak 7 [2]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
7	Vlak 7 [3]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
8	Vlak 8 [1]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
8	Vlak 8 [2]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
8	Vlak 8 [3]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
9	Vlak 9 [1]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
9	Vlak 9 [2]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
9	Vlak 9 [3]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
9	Vlak 9 [4]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
10	Vlak 10 [1]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
10	Vlak 10 [2]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja
10	Vlak 10 [3]	0.00	Relatief	1.50	4.50	7.50	--	--	--	Ja

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Noorder Koeslag fase 2  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: De Omloop  
 Groepsreductie: Ja

Naam			
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
10_A	Vlak 10 [1]	1.50	40.0
10_B	Vlak 10 [1]	4.50	42.2
10_C	Vlak 10 [1]	7.50	42.5
10_A	Vlak 10 [2]	1.50	44.8
10_B	Vlak 10 [2]	4.50	46.8
10_C	Vlak 10 [2]	7.50	47.0
10_A	Vlak 10 [3]	1.50	39.6
10_B	Vlak 10 [3]	4.50	41.9
10_C	Vlak 10 [3]	7.50	42.1
7_A	Vlak 7 [1]	1.50	42.4
7_B	Vlak 7 [1]	4.50	44.2
7_C	Vlak 7 [1]	7.50	44.3
7_A	Vlak 7 [2]	1.50	45.9
7_B	Vlak 7 [2]	4.50	47.5
7_C	Vlak 7 [2]	7.50	47.7
7_A	Vlak 7 [3]	1.50	45.9
7_B	Vlak 7 [3]	4.50	47.6
7_C	Vlak 7 [3]	7.50	47.7
8_A	Vlak 8 [1]	1.50	45.9
8_B	Vlak 8 [1]	4.50	47.5
8_C	Vlak 8 [1]	7.50	47.7
8_A	Vlak 8 [2]	1.50	46.0
8_B	Vlak 8 [2]	4.50	47.7
8_C	Vlak 8 [2]	7.50	47.8
8_A	Vlak 8 [3]	1.50	40.4
8_B	Vlak 8 [3]	4.50	42.4
8_C	Vlak 8 [3]	7.50	42.8
9_A	Vlak 9 [1]	1.50	41.0
9_B	Vlak 9 [1]	4.50	42.9
9_C	Vlak 9 [1]	7.50	43.0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



---

Rapport: Resultatentabel  
Model: Noorder Koeslag fase 2  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: De Omloop  
Groepsreductie: Ja

Naam			
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
9_A	Vlak 9 [2]	1.50	44.9
9_B	Vlak 9 [2]	4.50	46.9
9_C	Vlak 9 [2]	7.50	47.1
9_A	Vlak 9 [3]	1.50	44.4
9_B	Vlak 9 [3]	4.50	46.6
9_C	Vlak 9 [3]	7.50	46.8
9_A	Vlak 9 [4]	1.50	40.2
9_B	Vlak 9 [4]	4.50	42.4
9_C	Vlak 9 [4]	7.50	42.7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen





**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



**BIJLAGE 10**



Nota ambtshalve wijzigingen  
ontwerpuitwerkingsplan "Noorder Koeslag,  
uitwerkingsplan 2018 fase 3.2"

## **Ambtshalve wijzigingen**

Ambtshalve wordt geadviseerd in de planregels en verbeelding behorende bij de planregels een aantal wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen zijn ontstaan door een gewijzigd stedenbouwkundig inzicht, waardoor de mogelijkheid werd gecreëerd tot een verruiming van de planregels. Daarbij zal ook de verbeelding behorende bij de planregels moeten worden gewijzigd.

De planregels en de verbeelding behorende bij de planregels van het ontwerpuitwerkingsplan bleken te strikt te zijn met betrekking tot de afstand van woningen tot de weg. Hierover zijn vragen binnen gekomen, waarbij ook werd gevraagd of wij mee willen werken aan het afwijken van dit bepaalde uit het uitwerkingsplan. In een overleg met de stedenbouwkundige is besproken wat de mogelijkheden zijn om op bepaalde punten meer flexibel te zijn. Hieruit is naar voren gekomen dat de afstand van woningen tot de weg verkleind kan worden, waarbij een goede stedenbouwkundige situatie blijft bestaan. Hierdoor kunnen woningen meer schuiven met de afstand van de woning tot de weg. Echter, om dit mogelijk te maken wordt geadviseerd de planregels en verbeelding behorende bij de planregels op een aantal punten aan te passen.

### *1. Regels 7 Woongebied*

In artikel 7 lid 2 onder 2 staat dat de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens gebouwd dient te worden. Deze regel wordt losgelaten en vervangen door de volgende regel: *De voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 3 meter en maximaal 5 meter van de voorste perceelgrens te worden gebouwd.*

### *2. Verbeelding*

In het zuidwestelijk plangebied, grenzend aan de Koestraat, ligt de bouwvlak grens op 5 meter van de weg. Deze afstand wordt verkleind naar 3 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de rest van het plangebied van het uitwerkingsplan en in combinatie met de gewijzigde regels ontstaat hierdoor meer flexibiliteit in de planregels.



## **Samenvatting voorgestelde wijzigingen**

Op grond van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen, stellen burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan gewijzigd vast met de volgende wijzigingen:

1. Regels:
  - Regel onder artikel 7.2.2. vervangen door: De voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 3 meter en maximaal 5 meter van de voorste perceelgrens te worden gebouwd.
2. Verbeelding
  - In het zuidwestelijk plangebied, grenzend aan de Koestraat, ligt de bouwvlak grens op 5 meter van de weg. Deze afstand wordt verkleind naar 3 meter.



regels



---

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het uitwerkingsplan Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2 met identificatienummer NL.IMRO.1773.BP2018004022-0301 van de gemeente Olst-Wijhe;

**1.2 uitwerkingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

**1.3 aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

**1.4 aanduiding:**

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

**1.5 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.6 aaneengebouwd**

twee of meer aan elkaar gebouwde woningen of bestaande woningen die door middel van splitsing als twee afzonderlijke wooneenheden aangemerkt zijn;

**1.7 aan huis verbonden beroep/bedrijf:**

een dienstverlenend beroep/bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.8 ander bouwwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**1.9 bebouwing:**

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

**1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo;

**1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13 bijgebouw:**

een vrijstaand gebouw, geen hoofdgebouw zijnde, wat organisatorisch en organisch bij een ander gebouw hoort en op hetzelfde (bouw)perceel als het hoofdgebouw is gesitueerd (waarbij het bijgebouw architectonisch niet ondergeschikt hoeft te zijn aan het hoofdgebouw);

**1.14 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.16 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.17 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.18 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

**1.19 bouwwerk, geen gebouw zijnde:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.20 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid;

**1.21 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.22 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.23 erker:**

een hoekig of rond, buiten de gevel van een gebouw uitgebouwd gedeelte van een ruimte, waarvan de wanden grotendeels bestaan uit glas, waarvan de breedte minder bedraagt dan 50% van de gevel waaraan en waarbinnen gebouwd wordt;

**1.24 evenementen:**

gebeurtenissen die ten hoogste 5 dagen duren, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur;

**1.25 gebouw:**

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.26 halfvrijstaande woning:**

een woning van het type twee aaneengebouwd;

**1.27 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.28 kunstobject:**

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht;

**1.29 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en omsloten met maximaal 1 wand;

**1.30 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

**1.31 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

**1.32 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografisch aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.33 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

**1.34 voorgevel:**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

**1.35 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een huishouden, gastouderopvang hieronder begrepen, niet noodzakelijkerwijs in gezinsverband;

**1.36 woonhuis:**

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.



---

## Artikel 2      Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1      afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn;

### 2.2      de breedte van een gebouw:

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

### 2.3      de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.4      de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.5      de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.6      de inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.7      de oppervlakte van een bouwwerk:

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



---

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen,
- b. paden,
- c. in- en uitritten,
- d. speel- en parkeervoorzieningen,
- e. kunstobjecten,
- f. voorzieningen van de waterhuishouding, waaronder bruggen;  
met daarbij behorende
- g. andere bouwwerken en verhardingen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming.

##### 3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lantaarnpalen of lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

---

## Artikel 4      Tuin

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.    tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbijbehorende
- b.    bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen',
- c.    andere bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

### 4.2      Bouwregels

#### 4.2.1    Algemeen

Op de tot 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' in welk geval bijgebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat:

- a.    de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- b.    de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer bedraagt dan 3 m;
- c.    de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- d.    de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouwen niet meer bedraagt dan 5 m;
- e.    de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m bedraagt, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

#### 4.2.2    Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a.    de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b.    de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

---

## **Artikel 5      Verkeer**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verkeers- en informatieborden, parkeervoorzieningen, kunstobjecten ,taluds, duikers, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en groen.

### **5.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 15 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

## **Artikel 6      Verkeer - Verblijfsgebied**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. woonstraten en paden,
- b. parkeervoorzieningen,
- c. groen- en speelvoorzieningen,
- d. water,
- e. voorzieningen voor de waterhuishouding,
- f. kunstobjecten,  
met daarbijbehorende
- g. andere bouwwerken en verhardingen.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Algemeen*

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming.

#### *6.2.2    Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 8 m.

## Artikel 7 Woongebied

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen een aan huis verbonden beroep/bedrijf; met de daarbij behorende
- b. tuinen;
- c. erven;
- d. speelvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. voorzieningen voor de waterhuishouding.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Woongebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet minder dan het ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen en niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen

#### 7.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of anderszins aaneen worden gebouwd;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 3 meter en maximaal 5 meter van de voorste perceelgrens te worden gebouwd;
- d. de afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
- f. de goothoogte en/of de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

#### 7.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw of carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag 0 m bedragen en - indien voorzien van een kap - niet minder dan 2 m bedragen;
- b. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
  1. 70 m<sup>2</sup> bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis;
  2. 50 m<sup>2</sup> bij een anderszins aaneengebouwd woonhuis;met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m

- boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
  - g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;

#### 7.2.4 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken gelegen vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings zoals benoemd in bijlage 2 mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

### 7.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de fysieke en externe veiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 7.4 **Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in 7.2.2 onder c en bij bijzondere woonvormen toestaan dat de voorgevel achter de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in 7.2.2 onder f en g en toestaan dat een hoofdgebouw in casu woonhuis (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak;

mits, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de fysieke en externe veiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbelregel**

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

---

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Omgevingsvergunning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in het uitwerkingsplan gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dit om bouwtechnische redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. het bepaalde in het plan ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de andere bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde in het plan ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  1. de oppervlakte per vergroting niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
- h. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

### 9.2 Toepassingsvoorwaarden

De onder 9.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de fysieke en externe veiligheid;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

---

## **Artikel 10    Algemene bouwregels**

### **10.1    Parkeren**

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit bouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien:
  1. Voldaan wordt aan de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Beleidsregels parkeren Olst-Wijhe (zie Bijlage 1) met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
  2. De parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering) die zijn opgenomen in de Beleidsregels parkeren Olst-Wijhe (Zie Bijlage 1) met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **10.2    Afwijking**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd en
- b. wanneer voldaan wordt aan de normen voor parkeerplaatsen in de openbare ruimte zoals die zijn opgenomen in de Beleidsregels parkeren Olst-Wijhe (zie bijlage 1) met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

---

## **Artikel 11     Algemene gebruiksregels**

### **11.1     Strijdig gebruik**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

- a. tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van:
  1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
  2. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  3. gebouwen met een woonbestemming voor doeleinden van detailhandel of nijverheid;
- b. tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, het innemen van standplaats, indien en voor zover daarvoor ingevolge een omgevingsvergunning vereist is en deze is verleend;
- c. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod indien de toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **11.2     Aan huis verbonden beroep/bedrijf**

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf is binnen de bestemming woongebied toegestaan in gevallen waarbij:

- a. het gedeeltelijk gebruik van de woning niet meer dan 1/3 van het brutovloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
- b. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep in de op het perceel aanwezige bijgebouwen niet leidt tot aantasting van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m<sup>2</sup> in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
- c. vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden beroep niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
- d. de activiteit die het aan huis verbonden beroep behelst niet vergunningplichtig is inzake de Wet Milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.

## **Artikel 12 Overige algemene regels**

### **12.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### **12.2 Voldoende parkeergelegenheid**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. Bij de afweging omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.



---

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

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

**Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het uitwerkingsplan 'Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2'.**



bijlagen  
bij de regels



**BIJLAGE %**



<p>Beleidsregels voor parkeren Gemeente Olst-Wijhe</p>
--

**Het college van burgemeester en wethouders**

**besluit: vast te stellen de navolgende Beleidsregels voor parkeren in Olst-Wijhe**

## Inhoud

1. INLEIDING .....	3
2. REGELGEVING .....	3
3. PARKEERNORMERING .....	5
3.1 “indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft” .....	5
3.2 “in voldoende mate” .....	5
3.3 “deze ruimte mag niet overbemeten zijn” .....	6
4. AFWIJKINGSBELEID .....	7
4.1 Algemeen .....	7
4.2 Categorieën waarvoor niet wordt afgeweken .....	7
4.3 Afwijken onder voorwaarden .....	7
4.3.1 Woningen .....	8
4.3.2 Overige functies (winkels, bedrijven, kantoren en andere voorzieningen) .....	9
4.4 Bijzondere situaties .....	10
5. IN WERKING TREDING .....	11
Bijlage 1: Parkeernormen gemeente Olst-Wijhe (CROW-ASVV 2012) .....	12
Bijlage 2: Zoekschema “Woningen” en “Overige functies” .....	13
Bijlage 3: Tekening centra van Olst en Wijhe i.v.m. parkeernormering .....	15
Bijlage 4: Rekenmethodiek .....	17
Bijlage 5: Programma van Eisen .....	21

## 1. INLEIDING

Wonen en werken zijn onlosmakelijk verbonden met verkeer. Om te zorgen dat er voor auto's van bewoners, werknemers, klanten en bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, is het belangrijk dat bij de beoordeling van bouwplannen wordt gekeken of er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

In deze beleidsregels staat hoe de gemeente Olst-Wijhe per bouwplan het minimum aantal aan te leggen parkeerplaatsen bepaalt. Dit gebeurt aan de hand van parkeernormen. De parkeernormen gelden voor alle vergunningplichtige nieuwbouw en verbouw met functieverandering. Bestaande situaties worden geacht aan de parkeernormen te voldoen.

Het creëren van voldoende parkeergelegenheid vormt steeds vaker een struikelblok bij bouwplannen. Dit is vooral het geval bij een uitbreiding en/of functieverandering van een pand of perceel binnen een bestaand gebied. En als gevolg van de stagnerende bevolkingsgroei, zal het steeds vaker voorkomen dat nieuwe of gewijzigde ruimtebehoeften worden ingevuld in bestaand stedelijk gebied.

Voor de ontwikkelaar is het vaak financieel onaantrekkelijk parkeerplaatsen te realiseren. Voor het gemeentebestuur is het echter een belangrijk aspect bij de beoordeling van een bouwplan. Als in het plan niet voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen, zal beslag gelegd worden op de aanwezig openbare parkeerplaatsen in het gebied en kunnen er tekorten ontstaan. Een tekort aan parkeergelegenheid kan druk leggen op de leefbaarheid van een woonwijk of dorpscentrum. En als er eenmaal is gebouwd, zijn er vaak geen mogelijkheden meer om alsnog parkeerplaatsen te realiseren. Enerzijds is er dus het individuele belang van de ontwikkelaar en anderzijds het algemeen belang van voldoende parkeergelegenheid en een leefbare omgeving. Niet alleen nu, maar ook voor de toekomst.

## 2. REGELGEVING

Het aspect parkeren wordt bij een aanvraag omgevingsvergunning getoetst op grond van onderstaande regelgeving.

In artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat het verbod om te bouwen zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders. De toetsingsgronden staan vermeld in artikel 2.10 van de Wabo. Een omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.10 van de Wabo worden geweigerd als het bouwen:

- niet voldoet aan de bouwverordening; en/of
- in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

In de bouwverordening van de gemeente Olst-Wijhe is (conform de modelbouwverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten) een regeling opgenomen voor parkeren bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

### *Artikel 2.5.30 Bouwverordening*

- 1 *Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.*

- 2 *De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
  - a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
  - b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5.00 m bedragen.*
- 3 *Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.*
- 4 *Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
  - a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  - b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.*

Als een bouwplan niet voldoet aan het gestelde in het eerste lid en er kan ook niet worden afgeweken op grond van het vierde lid, dient de vergunningaanvraag geweigerd te worden wegens strijd met de bouwverordening.

Artikel 2.5.30 van de bouwverordening blijft buiten toepassing als in het geldende bestemmingsplan regelingen voor parkeren en laden en lossen zijn opgenomen. Dit volgt uit artikel 9 van de Woningwet.

#### *Artikel 9 Woningwet*

1. *Voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan blijven eerstbedoelde voorschriften buiten toepassing.*
2. *De voorschriften van de bouwverordening blijven van toepassing indien het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften bevat, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt.*

In bestemmingsplannen die op of na 29 november 2014 zijn vastgesteld, is een regeling opgenomen voor het parkeren, waarbij voor de uitvoering hiervan deze beleidsregels van toepassing zijn verklaard. Het geldende bestemmingsplan is dan de grondslag voor het stellen van eisen aan het parkeren via de omgevingsvergunning.

In de meeste bestemmingsplannen die voor deze datum zijn vastgesteld, is geen regeling opgenomen voor parkeren. Voor deze gebieden blijven, op grond van een overgangsregeling, de bepalingen uit de bouwverordening (voorlopig nog tot 2018) de grondslag voor het stellen van eisen aan het parkeren.



### 3. PARKEERNORMERING

Bij het bepalen van de parkeernormen voor bouwplannen, is de parkeerbehoefte vertaald in een minimum aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Hierbij hebben de volgende 'bestanddelen' uit artikel 2.5.30, lid 1, van de bouwverordening een belangrijke rol gespeeld:

- "indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft";
- "in voldoende mate";
- "deze ruimte mag niet overbemeten zijn".

In onderstaande paragrafen is dit per 'bestanddeel' geconcretiseerd.

#### 3.1 "indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft"

Deze parkeernormen gelden voor nieuwbouwplannen (uit- en inbreiding) en verbouwplannen met functieveranderingen. Bij nieuwbouwprojecten kan vanaf het begin rekening worden gehouden met het aantal benodigde parkeerplaatsen. Bij verbouw van een bestaand pand is dat moeilijker. Het wordt niet wenselijk gevonden om aanvragen voor kleinschalige verbouwplannen te weigeren vanwege een geringe toename van de parkeerdruk ter plaatse. Als de toename van de parkeerdruk ten gevolge van een verbouwplan minder dan één plaats betreft, dan geeft naar ons oordeel het bouwplan geen aanleiding om eisen te stellen aan het minimum aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Zodra de parkeerdruk met één of meer plaatsen toeneemt, dienen deze allemaal te worden gerealiseerd, waarbij decimalen altijd naar boven wordt afgerond. Bijvoorbeeld: bij een berekend aantal van 1,2 parkeerplaatsen, dienen er 2 parkeerplaatsen te worden aangelegd.

#### 3.2 "in voldoende mate"

Artikel 2.5.30, lid 1, stelt: "moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's *in voldoende mate* ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Wanneer er sprake is van voldoende parkeerplaatsen vermeldt het artikel niet en moet dus nader ingevuld te worden.

Voor de inwerkingtreding van deze beleidsregels stelde de gemeente het benodigde aantal parkeerplaatsen vast aan de hand van parkeerkencijfers van het CROW<sup>1)</sup>. In deze beleidsregels zijn de parkeerkencijfers van het CROW nader gespecificeerd voor de gemeente Olst-Wijhe. Hierbij zijn de volgende keuzes gemaakt:

- Gezien de adrestdichtheid van de gemeente Olst-Wijhe is de verstedelijkheidsgraad te omschrijven als "Niet stedelijk".
- Voor wat betreft de stedelijke zones (centrum/schil/rest bebouwde kom) valt de gemeente Olst-Wijhe in de categorie "rest bebouwde kom", met uitzondering van het centrum van de kernen Olst en Wijhe. Voor deze kernen geldt de categorie "centrum". In bijlage 3 is op een tekening aangegeven welk gebieden onder het centra van Olst en Wijhe worden verstaan. Dat zijn de parkeerschijfzones (blauwe zones).

<sup>1)</sup> zie CROW Publicatie 311 (aug 2012) en ASVV 2012. De naam CROW is oorspronkelijk een afkorting van Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeertechniek. Nu staat de naam voor kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

- De CROW kencijfers gaan uit van minimum- en maximumcijfers. Parkeernormen dienen eenduidig te zijn. Gekozen is om bij de categorie "rest bebouwde kom" uit te gaan van de minimumcijfers en bij de categorie "centrum" van de gemiddelde waarde. Dit omdat de bezettingsgraad hier hoger ligt en er ruimte moet zijn voor het winkelend publiek. Alleen voor de parkeernormen van voorzieningen en functies op het gebied van zorg (of daaraan gerelateerd) is altijd van de gemiddelde waarde uitgegaan. Bij zorggerelateerde voorzieningen wordt op voorhand rekening gehouden met een grotere parkeerbehoefte.
- Er is voor gekozen om bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen, decimalen niet op de gebruikelijke wijze af te ronden, maar altijd naar boven. Bijvoorbeeld: bij een berekend aantal van 7,2 parkeerplaatsen, moeten er 8 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Met de aldus ontstane parkeernormen kan per bouwplan worden vastgesteld hoeveel parkeerplaatsen er minimaal moeten worden aangelegd om in de te verwachten parkeerbehoefte te voldoen.

In bijlage 1 van deze beleidsregels zijn de parkeernormen opgenomen voor de meest voorkomende functies, waarbij onderscheid is gemaakt tussen "centrum" en "rest bebouwde kom". Bij bouwplannen die niet onder deze functies vallen, stellen burgemeester en wethouders per geval de parkeernorm vast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW en de hierboven benoemde uitgangspunten.

Voor de berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij (verbouw met) functiewijziging, wordt de parkeerbehoefte van de bestaande situatie (ongeacht het feitelijk aantal aanwezige parkeerplaatsen) in mindering gebracht op de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie. Op deze wijze wordt voorkomen dat een eventueel parkeerplaatsentekort uit het verleden volledig ten laste komt van een toekomstig bouwplan. Indien er gedurende langere tijd sprake is van leegstand dan blijft de parkeerbehoefte gelijk aan de oude situatie ten tijde van het in gebruik of bewoning zijnde.

De aanvrager moet bij de aanvraag omgevingsvergunning op tekening aangeven waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De aanvraag wordt dus niet alleen getoetst op aantallen, maar ook op wenselijkheid en realiseerbaarheid qua locatie. De parkeervoorziening mag niet leiden tot een stedenbouwkundige en/of verkeerstechnische kwaliteitsvermindering.

Het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein moet worden gerealiseerd, wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. Op deze wijze kan de daadwerkelijke realisatie van de parkeerplaatsen worden afgedwongen. Als de parkeerplaatsen niet worden aangelegd, wordt gebouwd in strijd met de afgegeven vergunning en kunnen bestuursrechtelijke sancties worden ingezet.

De parkeerplaatsen worden aangelegd in opdracht van en voor rekening van de ontwikkelaar.

### **3.3 "deze ruimte mag niet overbemeten zijn"**

In artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening staat dat de ruimte die moet worden gereserveerd voor het parkeren en stallen van auto's niet "overbemeten" mag zijn. Ook deze omschrijving vraagt om een nadere uitwerking. Burgemeester en wethouders zouden naast het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen ook een maximumaantal kunnen vaststellen. Dit is achterwege gelaten, omdat wij niet verwachten dat het vaak zal voorkomen dat er teveel parkeerplaatsen worden aangelegd, omdat elke extra parkeerplaats voor de ontwikkelaar in beginsel een extra kostenpost is.

## 4. AFWIJKINGSBELEID

### 4.1 Algemeen

Uitgangspunt is voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein (art. 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening), bij voorkeur op het perceel zelf, en als dat niet mogelijk is, in de directe omgeving hiervan. Indien dit door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien, kan het bevoegd gezag (= burgemeester en wethouders) de omgevingsvergunning verlenen in afwijking hiervan (artikel 2.5.30, lid 4 van de Bouwverordening). Voor locaties waarvoor in het geldende bestemmingsplan een parkeerregeling is opgenomen, is niet de bouwverordening, maar het bestemmingsplan de grondslag voor het stellen van parkeereisen. In de toepasselijke bestemmingsregeling is eveneens opgenomen dat burgemeester en wethouders op grond van deze beleidsregels een omgevingsvergunning kunnen verlenen in afwijking van dit uitgangspunt.

Indien de ontwikkelaar van een (ver-)bouwplan gemotiveerd kan aantonen waarom parkeren op eigen terrein, in het geheel of voor een deel, niet mogelijk of niet wenselijk is, kunnen burgemeester en wethouders dus overwegen om af te wijken van de verplichting om op eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen om te voorzien in de parkeerbehoefte.

In dit hoofdstuk wordt beschreven in welke gevallen en op welke wijze wordt afgeweken.

De afwijking (inclusief eventuele hieraan verbonden voorwaarden) en de motivering daarvan worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

### 4.2 Categorieën waarvoor niet wordt afgeweken

Bedrijventerreinen: bedrijven op bedrijventerreinen moeten altijd op eigen terrein voorzien in de gehele parkeerbehoefte.

Buitengebied: bedrijven en particulieren buiten de bebouwde kom moeten altijd op eigen terrein voorzien in de gehele parkeerbehoefte.

### 4.3 Afwijken onder voorwaarden

In overige gevallen kan, onder het stellen van aanvullende voorwaarden, worden afgeweken. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in 'wonen' en 'overige functies' en in langparkeren en kortparkeren. Voor bewoners moeten er voldoende parkeerplaatsen voor langparkeren aanwezig zijn op relatief korte afstand van de woning. Ook voor personeel van 'overige functies' moeten langparkeerplaatsen beschikbaar zijn, maar die mogen op iets grotere afstand liggen. Voor bezoekers van de bewoners en voor klanten of bezoekers van de 'overige functies' moeten voldoende parkeerplaatsen voor kortparkeren aanwezig zijn. In bijlage 1 is voor de verschillende functies het bezoekersaandeel opgenomen (overgenomen uit CROW publicatie).

### 4.3.1 Woningen

Voor woningen is het acceptabel dat er binnen een afstand van maximaal 100 meter geparkeerd kan worden. Deze afstand geldt zowel voor bewoners als bezoekers. Parkeerplaatsen voor bewoners zijn in principe vrije parkeerplaatsen (dus geen parkeerplaatsen om kort te parkeren, zoals in de blauwe zone). Parkeerplaatsen voor bezoekers mogen wel deel uitmaken van de blauwe zone. In bijlage 1 van deze beleidsregels staat welk aandeel (of percentage) van de totale parkeervraag aan bezoekers mag worden toegerekend.

Van de parkeernormen kan worden afgeweken indien voldaan wordt aan één van de volgende condities A t/m C, waarbij B pas in beeld komt als A niet mogelijk is, en C pas in beeld komt als A en B beiden (of een combinatie hiervan) niet mogelijk zijn.

- A. De parkeerplaatsen worden op een eigen terrein aangelegd. De parkeerplaatsen zijn en blijven openbaar toegankelijk voor andere gebruikers.
- B. De parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte aangelegd binnen 100 meter van het bouwplan. De parkeerplaatsen zijn en blijven openbaar toegankelijk voor andere gebruikers. Dit alternatief is alleen mogelijk als dit ter plaatse stedenbouwkundig en/of verkeerstechnisch niet leidt tot een kwalitatief mindere situatie.
- C. Er worden geen extra parkeerplaatsen aangelegd. Dit is alleen acceptabel als A en B niet mogelijk zijn en de ontwikkelaar heeft aangetoond dat er binnen 100 meter van het bouwplan aantoonbaar voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Hij moet dit aantonen met een recente (niet ouder dan 2 jaar) parkeerdrukmeting of een uitgewerkte parkeerbalans (zie CROW Publicatie). De onderzoeksmethodiek is ter bepaling van de gemeente (\*). Er is voldoende parkeerruimte aanwezig, indien de gemiddelde bezettingsgraad na de realisatie van het bouwplan onder de 85% blijft (\*\*). In een parkeerschijfzone is deze optie slechts mogelijk onder voorwaarde dat voor bewoners en personeel voldoende vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn. Is dit niet het geval, dan moeten deze worden aangelegd conform optie A of B. Alleen voor bezoekers geldt dat de parkeerplaatsen ook binnen de parkeerschijfzone mogen liggen.

De kosten van aanleg en het parkeeronderzoek komen voor rekening van de ontwikkelaar. De parkeerplaatsen worden in opdracht van de ontwikkelaar in uitvoering genomen conform Programma van Eisen van de gemeente (bij vergunning voegen). De parkeerplaatsen A blijven in eigendom van de ontwikkelaar en hij draagt ook zorg voor het onderhoud ervan, maar de gemeente voert het dagelijks beheer uit (zoals straatvegen). De parkeerplaatsen B zijn openbaar en in eigendom en beheer van de gemeente. De gemaakte afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar worden zo nodig in een anterieure overeenkomst vastgelegd voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. Waar mogelijk worden de afspraken opgenomen als voorwaarden in de omgevingsvergunning.

---

(\*) *In eenvoudige situaties kan met een parkeerbalans worden volstaan. Wanneer er sprake is van een complexe parkeersituatie met diverse functies binnen het gebied (bijvoorbeeld in het centrum van Olst en Wijhe) moet de methode van de parkeerdrukmeting worden gebruikt.*

(\*\*) *Een gemiddelde bezettingsgraad van maximaal 85% is een algemeen aanvaarde norm. Voor gebieden/secties met hoofdzakelijk kortparkeeders wordt een bezettingsgraad van 80% gehanteerd; voor gebieden met voornamelijk parkeerterreinen en plaatsen voor langparkeeders geldt een acceptabele bezettingsgraad van 90%.*



#### 4.3.2 Overige functies (winkels, bedrijven, kantoren en andere voorzieningen)

Voor personeel van deze voorzieningen gaat het om parkeerplaatsen voor langparkeren. Deze parkeerplaatsen zijn in principe vrije parkeerplaatsen (dus geen parkeerplaatsen om kort te parkeren, zoals in de blauwe zone). Bezoekers en klanten kunnen eventueel ook parkeren op parkeerplaatsen voor kortparkeren. Deze parkeerplaatsen mogen wel deel uitmaken van de blauwe zone. In bijlage 1 van deze beleidsregels is aangegeven welk aandeel (of percentage) van de totale parkeervraag van de betreffende functie aan bezoekers mag worden toegerekend.

Van de parkeernormen kan worden afgeweken indien voldaan wordt aan één van de volgende condities A t/m C, waarbij B pas in beeld komt als A niet mogelijk is, en C pas in beeld komt als A en B beiden (of een combinatie hiervan) niet mogelijk zijn.

- A. De parkeerplaatsen worden op een eigen terrein aangelegd. De parkeerplaatsen zijn en blijven openbaar toegankelijk voor andere gebruikers.
- B. De parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte aangelegd binnen 100 meter van het bouwplan. De parkeerplaatsen zijn en blijven openbaar toegankelijk voor andere gebruikers. Dit alternatief is alleen mogelijk als dit ter plaatse stedenbouwkundig en/of verkeerstechnisch niet leidt tot een kwalitatief mindere situatie.
- C. Er worden geen of minder parkeerplaatsen aangelegd. Dit is alleen acceptabel als A en B niet mogelijk zijn en de ontwikkelaar heeft aangetoond dat er binnen 100 meter van het bouwplan aantoonbaar voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Hij moet dit aantonen met een recente (niet ouder dan 2 jaar) parkeerdrukmeting of een uitgewerkte parkeerbalans (zie CROW Publicatie). De onderzoeksmethodiek is ter bepaling van de gemeente (zie \* bij 4.3.1). Er is voldoende parkeerruimte aanwezig, indien de gemiddelde bezettingsgraad na de realisatie van het bouwplan onder de 85% blijft (zie \*\* bij 4.3.1). In een parkeerschijfzone is deze optie slechts mogelijk onder voorwaarde dat voor personeel voldoende vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn. Is dit niet het geval, dan moeten deze worden aangelegd conform optie A of B. Alleen voor bezoekers en winkelpubliek geldt dat de parkeerplaatsen ook binnen de parkeerschijfzone mogen liggen.
- D. Voor alle zorg gerelateerde voorzieningen geldt dat afhankelijk van het type voorziening voorwaarden kunnen worden gesteld ten aanzien van het instellen van algemene parkeerplaatsen voor gehandicapten. Dergelijke voorwaarden worden in de omgevingsvergunning opgenomen.

De kosten van aanleg en het parkeeronderzoek komen voor rekening van de ontwikkelaar. De parkeerplaatsen worden in opdracht van de ontwikkelaar in uitvoering genomen conform het Programma van Eisen van de gemeente. De parkeerplaatsen A blijven in eigendom van de ontwikkelaar en hij draagt ook zorg voor het onderhoud ervan, maar de gemeente voert het dagelijks beheer uit (zoals straatvegen). De parkeerplaatsen B zijn openbaar en in eigendom en beheer van de gemeente. De gemaakte afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar worden zo nodig in een overeenkomst vastgelegd voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. Waar mogelijk worden de afspraken opgenomen als voorwaarden in de omgevingsvergunning.

#### ***4.4 Bijzondere situaties***

Ten slotte kan worden afgeweken als in bijzondere omstandigheden naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van de realisatie van het bouwplan zwaarder weegt dan het voldoen aan deze beleidsregels. Als niet kan worden voldaan aan deze beleidsregels, kan de aanvrager bij de aanvraag omgevingsvergunning een gelijkwaardige oplossing voorstellen en onderbouwen/motiveren als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Burgemeester en wethouders beoordelen deze maatwerkoplossingen van geval tot geval en afgezet tegen het maatschappelijk belang van de planrealisatie. Voorwaarde is dat de voorgestelde oplossing ter plaatse zowel stedenbouwkundig als verkeerstechnisch niet leidt tot een kwalitatief mindere situatie. De gemaakte afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar worden zo nodig in een overeenkomst vastgelegd voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. Waar mogelijk worden de afspraken opgenomen als voorwaarden in de omgevingsvergunning.

## 5. IN WERKING TREDING

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op aanvragen omgevingsvergunning die zijn ingediend voor de datum van inwerkingtreding van deze beleidsregels.

Aldus vastgesteld op ....16 juni 2015 16-06-2015

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris

de burgemeester

A. (Arie) Oeseburg

A.G.J. (Ton) Smit

## Bijlage 1: Parkeernormen gemeente Olst-Wijhe (CROW-ASVV 2012)

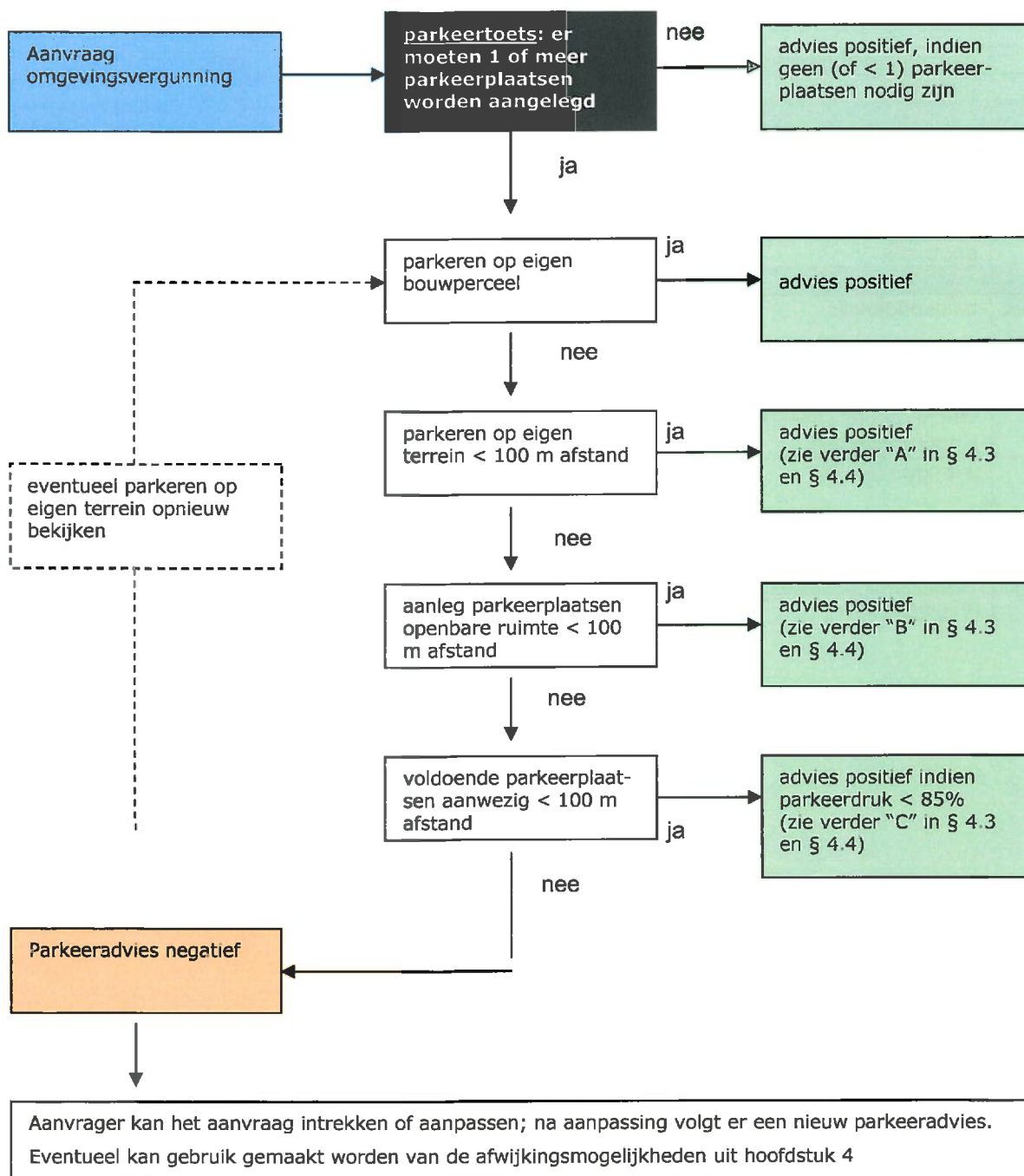
hoofdfunctie	functie	eenheid	norm "centrum"	norm "rest beb. kom"	aandeel bezoek (aantal of %)	opmerkingen
WONEN	woning duur (vrijstaand)	woning	1,6	2,0	0,3	
	woning midden (halfvrij)	woning	1,4	1,8	0,3	
	woning goedkoop (rijtje)	woning	1,25	1,6	0,3	Geldt ook voor sociale woningbouw
	appartement (> 150 m2)	appartement	1,6	2,0	0,3	
	appartement (100-150 m2)	appartement	1,4	1,8	0,3	
	appartement (< 100 m2)	appartement	1,25	1,6	0,3	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	0,8	1,0	0,3	zelfst. woning met bep. zorgvoorzieningen
	kamer verhuur	kamer	0,5	0,6	0,2	
WINKELN	detailhandel	100 m2 bvo	3,75	3,0	85%	
	bouwmarkt, tuincentrum	100 m2 bvo	2,45	2,2	85%	
	showroom	100 m2 bvo	1,1	1,6	35%	
WERKEN	kantoor met baliefunctie	100 m2 bvo	2,4	3,3	20%	
	kantoor zonder baliefunctie	100 m2 bvo	1,6	2,3	5%	
	bedrijf, arbeidsextensief, bezoekersextensief (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	100 m2 bvo	0,55	0,8	5%	
	bedrijf, arbeidsintensief, bezoekers extensief (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf)	100 m2 bvo	1,45	2,5	5%	
	bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	1,1	1,7	10%	
	kapsalon	per stoel	0,75	0,75	50%	
RECREATIE	café/bar/discotheek/cafetaria	100 m2 bvo	6,0	6,0	90%	
	restaurant	100 m2 bvo	11,0	14,0	80%	
	hotel	kamer	1,0	0,5	80%	
	cultureel centrum/wijkgebouw	100 m2 bvo	3,0	2,0	80%	
	museum/bibliotheek	100 m2 bvo	0,6	1,0	95%	
	sportthal	100 m2 bvo	1,95	2,5	+0,1 p.p. / zitplaats	gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra p-vraag



	sporthal bezoekers	bezoekers- plaats	0,15	0,1	95%	alleen indien sporthal met wedstrijdfunctie
	sportveld (buiten)	ha. netto terrein	20,0	13,0	95%	
	dansstudio/sportschool	100 m2 bvo	3,5	4,0	95%	
	manege	box	-	0,3	90%	
ZORG	verzorgingshuis	wooneenheid	0,8	1,0	0,3	
	arts/therapeut/kruisgebouw	behandelkamer	2,0	3,0	57%	met minimum 3 parkeerplaatsen per praktijk
	apotheek	100 m2 bvo	2,2	2,2	65%	
ONDERWIJS	basisonderwijs	leslokaal	0,5	0,5	5%	daarboven: Kiss&Ride *)
	voorbereidend beroepsonderwijs	100 leerlingen	2,7	3,9	11%	
	crèche/peuterspeelzaal/ kinderdagverblijf	100 m2 bvo	0,9	1,3	0%	
	avondonderwijs	Per 10 studenten	3,6	5,9	95%	in combinatie met de functie van het pand (b.v. dagonderwijs)
OVERIGEN	religiegebouw	zitplaats	0,15	0,1	90%	

Voor Kiss&Ride zie  
bijlage 4.7

## Bijlage 2: Zoekschema “Woningen” en “Overige functies”



### Opmerking:

De mogelijkheid dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn binnen 100 meter van het bouwplan is binnen een parkeerschijfzone alleen mogelijk voor bezoekers of klanten. Voor bewoners en/of personeel moeten vrije parkeerplaatsen aanwezig zijn of worden aangelegd (optie A of B).

## Bijlage 3: Tekening centra van Olst en Wijhe i.v.m. parkeernormering

### OLST



Tot het centrum van Olst, zoals bedoeld in deze beleidsnotitie, behoren de volgende straten of gedeelten daarvan:

- Aaldert Geertstraat (tussen Kornet van Limburg Stirumstraat en Hendrik Droststraat)
- Hendrik Droststraat (tussen Wethouder Kuiperstraat en Koningin Julianalaan)
- Jan Schamhartstraat (tussen wethouder A.G. Dekkerlaan en Hendrik Droststraat)
- Toegang tot het Aletta Jacobsplein



## WIJHE



Tot het centrum van Wijhe, zoals bedoeld in deze beleidsnotitie, behoren de volgende straten of gedeelten daarvan:

- Van Dedemplein
- Langstraat
- Torenstraat (tussen Langstraat en Beatrixlaan)
- Molenstraat (tussen Langstraat en Molenk)
- Nieuwendijk (tussen Oranjelaan en De Grienden)
- Oranjelaan (tussen Stationsweg en Nieuwendijk)
- Broekslag (tussen Langstraat en Broekslag 1)

## Bijlage 4: Rekenmethodiek

Parkeertoetsen worden uitgevoerd aan de hand van de systematiek en parkeernormen die in deze notitie zijn vastgelegd. De rekenmethodiek als zodanig is nader omschreven in deze bijlage:

- de bepaling van het BVO (bruto vloer oppervlak) bij bedrijven, instellingen, e.d.;
- de bepaling van het woonoppervlak bij appartementengebouwen;
- de bepaling van de parkeercapaciteit op het eigen erf;
- de berekening van de parkeervraag, rekening houdend met een zekere combinatiegraad;
- de rol van de koopavond in de berekening van de parkeervraag;
- de berekening van de nodige voorzieningen voor het halen en brengen van kinderen bij scholen, kinderdagverblijven, en dergelijke.

### Bijlage 4.1 Bepaling BVO bij bedrijven, instellingen, e.d.

De definitie van BVO luidt: "De bruto vloer oppervlakte wordt gemeten langs de buitenzijde van een gebouw. Op grond van die maten wordt de oppervlakte van het gebouw bepaald".

Bij de bepaling van het BVO van afzonderlijke bedrijfsgebouwen (idem bij gebouwen van instellingen, zorgvoorzieningen, horeca, e.d.) wordt analoog hieraan gemeten langs de buitenzijde van het gebouw en op die manier wordt de oppervlakte berekend.

Als sprake is van een clustering van voorzieningen binnen één gebouw, bijvoorbeeld bij een bedrijfsverzamelgebouw, een multifunctioneel zorgcentrum, e.d., bevinden zich binnen het gebouw ook verkeersruimten (b.v. gangen; ontvangsthal) die gezamenlijk worden gebruikt. De oppervlakte van die gezamenlijke ruimten wordt niet aan het BVO van de afzonderlijke bedrijven en instellingen toegerekend. De reden om het oppervlak van de gezamenlijke ruimtes niet aan het BVO toe te voegen, is gelegen in het feit dat die ruimtes als zodanig geen parkeervraag genereren, maar dat dit door de afzonderlijke bedrijven wordt gedaan. En daarvan wordt het BVO bepaald en in de berekening van de parkeervraag betrokken.

### Bijlage 4.2 Bepaling oppervlak bij appartementen

Bij appartementen wordt het oppervlak van de externe bergingen en de verkeersruimten (gangen; gezamenlijke hal; technische ruimtes, e.d.) niet meegeteld bij de bepaling van de oppervlakte. Voor de bepaling van de oppervlakte wordt alleen de bruto vloer oppervlakte van het appartement bepaald. De reden om het oppervlak van de gezamenlijke ruimtes niet aan het woonoppervlak toe te voegen, is gelegen in het feit dat die ruimtes als zodanig geen parkeervraag genereren, maar dat dit door de afzonderlijke appartementen zelf wordt veroorzaakt.

### Bijlage 4.3 Bepaling parkeercapaciteit eigen erf

Van belang voor de bepaling van de parkeervraag is ook het aantal parkeerplaatsen dat op het eigen erf wordt gerealiseerd. Het berekeningsaantal van de parkeerplaatsen is afhankelijk van de wijze van uitvoering. In de tabel hieronder is het berekeningsaantal vastgelegd (bron: ASVV 2012 van CROW):

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings-aantal	toelichting (conform ASVV 2012; alleen *) is eigen tekst)
enkele oprit met garage	2	1,0	oprit minimaal 5,0 m <sup>1</sup> diep
lange oprit met garage	3	1,3	oprit minimaal 10,0 m <sup>1</sup> diep *)
dubbele oprit met garage	3	1,8	oprit minimaal 4,5 m <sup>1</sup> breed
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5,0 m <sup>1</sup> diep
lange oprit zonder garage	2	1,0	oprit minimaal 10,0 m <sup>1</sup> diep *)
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 m <sup>1</sup> breed
garage zonder oprit	1	0,4	wel bij de woning
garagebox	1	0,5	niet bij de woning

#### Bijlage 4.4 De berekening van de parkeervraag, rekening houdend met een zekere combinatiegraad

Bij bouwplannen of parkeertoetsen waar sprake is van meerdere functie binnen het gebouw of het "plan", kan een combi-berekening worden uitgevoerd. Daarin wordt rekening gehouden met verschillende aanwezigheids-percentages, afgezet naar functie (wonen; zorg) en tijd (middag; avond).

De combi-berekening kan worden uitgevoerd op het moment dat voor een bouwplan (zowel met een enkel- als meervoudige functie) naar de ontheffingsmogelijkheid conform § 4.3 lid 'C' of § 4.4 lid 'C' wordt gekeken (toetsing van beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de bestaande openbare ruimte).

De parkeervraag, en daarmee inzicht in het benodigde aantal parkeerplaatsen, wordt berekend met behulp van de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik. Op die wijze wordt het effect verrekend dat de parkeervraag van de verschillende functies niet tegelijkertijd optreden. Daartoe heeft het CROW aanwezigheidspercentages voor verschillende gebruiksfuncties bepaald.

Samen met de parkeernormen kan met de aanwezigheidspercentages worden bepaald welke parkeervraag nodig is voor een gegeven combinatie van voorzieningen en functies, verdeeld over verschillende momenten van de dag en in het weekend. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt op onderstaande wijze berekend:

$$\text{aantal eenheden en/of functies} \times \text{parkeernorm Olst-Wijhe} \times \text{aanwezigheidspercentage} = \text{benodigd aantal parkeerplaatsen}$$

De te hanteren aanwezigheidspercentages zijn conform publicatie 311 CROW en het ASVV-2012, met uitzondering van het gewijzigde aanwezigheidspercentage voor detailhandel tijdens de koopavond:

functie	werkdag overdag	middag	avond	koop- avond	zaterdag middag	avond	zondag- middag
woning	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	80	100	0	0
kantoor	100	100	5	10	5	0	0
bedrijf	100	100	5	10	5	0	0
sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
ziekenhuis	85	100	40	50	25	40	40
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0
museum	20	45	0	0	100	0	90
restaurant	30	40	90	95	70	100	40
café	30	40	90	85	75	100	45
bioscoop; theater	15	30	90	90	60	100	60
sport	30	50	100	90	100	90	85

bron: ASVV-2012 en publicatie 311 van het CROW

#### Bijlage 4.5 De rol van de koopavond in de berekening van de parkeervraag

De parkeervraag, en daarmee inzicht in het benodigde aantal parkeerplaatsen, wordt berekend met behulp van de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik. Op die wijze wordt het effect verrekend dat de parkeervraag van de verschillende functies niet tegelijkertijd optreden. In bijlage 4.5 wordt nader op die berekeningsmethodiek ingegaan.

Eén van de onderscheiden dagdelen is de koopavond. Tijdens de koopavond is het aanwezigheidspercentage voor woningen op 90% gesteld en voor detailhandel op 100% (bron: ASVV-2012 CROW).



#### Bijlage 4.6 Het formulier voor de combi-berekening

Voor de uitvoering van de combi-berekening wordt een formulier gebruikt, waarop de meeste gebruiksfuncties zijn ingevuld. De aanwezigheidspercentages zijn conform de tabel in 4.5.

hoofd-functie	functie	norm centr.	norm rest	norm maatg	een-heid	aantal eenh.	mid-gefi	mid- dag	avond	koop-avond	zat. middag	zat. avond	zon. middag
wonen	woning duur	1,60	2,00	2,00	woning	5 st	3,00	3,60	6,00	5,40	3,60	3,60	4,20
zorg	huis-arts	1,75	1,50	1,50	behan. kamer	2 kmr	3,00	3,00	0,90	0,45	0,45	0,15	0,15
winkel	detail-handel	3,75	3,00	3,00	100 m <sup>2</sup> BVO	200 m <sup>2</sup>	1,80	4,20	1,20	4,80	6,00	0	0
de hoogste waarde is de maatgevende parkeervraag >>>							7,80	10,80	8,10	10,65	10,05	3,75	4,35

voorbeeld: situatie rest bebouwde kom met verschillende functies

#### Bijlage 4.7 De berekening van de nodige voorzieningen voor het halen en brengen van kinderen

Bij scholen, kinderdagverblijven, en dergelijke wordt een deel van de kinderen gebracht door ouders en daarvoor zijn parkeervoorzieningen nodig. In publicatie 311 CROW is een rekenmethodiek opgenomen die in Olst-Wijhe wordt toegepast. In de rekenmethodiek wordt rekening gehouden met een bepaalde parkeerduur, het gegeven dat sommige kinderen samen worden gebracht en met de stedelijkheidsgraad. Er zijn bandbreedtes gegeven voor het aantal leerlingen dat met de auto naar school wordt gebracht. In Olst-Wijhe zijn keuzes gemaakt voor die percentages en die zijn hierna vastgelegd.

De rekenmethodiek wordt zowel gebruikt voor scholen als voor kinderdagverblijven. Onder die laatste groep valt ook een peuterspeelzaal. Bij scholen wordt onderscheid gemaakt in twee groepen: groep 1 t/m 3 en groep 4 t/m 8. Dat heeft ermee te maken dat de kinderen uit groep 1 t/m 3 vaker worden gebracht en de ouders daarbij ook langer parkeren. Naschoolse opvang wordt op dezelfde manier berekend als groep 1 t/m 3.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen, dat nodig is voor het halen en brengen van kinderen ("kiss+ride"), wordt op onderstaande wijze berekend:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{totaal aantal} \\ \text{leerlingen} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \% \text{ leerlingen} \\ \text{met de auto} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{factor} \\ \text{parkeerduur} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{factor kinderen} \\ \text{per auto} \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{parkeervraag} \\ \text{"kiss+ride"} \\ \hline \end{array}$$

factor	functie/groep	bandbreedte	berekeningsfactor	toelichting
aantal leerlingen	alle		het exacte aantal leerlingen	het huidige of toekomstige aantal leerlingen
% leerlingen dat met de auto wordt gebracht	groep 1 t/m 3	30 – 60%	0,45	gemiddelde bandbreedte
	groep 4 t/m 8	5 – 40%	0,25	gemiddelde bandbreedte
	kinderdagverblijf	50 – 80%	0,65	gemiddelde bandbreedte
reductieduur parkeren	groep 1 t/m 3	50%	0,50	gemiddeld 10 min. in een periode van 20 min. = 0,50
	groep 4 t/m 8	25%	0,25	gemiddeld 2½ min. in een periode van 10 min. = 0,25
	kinderdagverblijf	25%	0,25	gemiddeld 15 min. in een periode van 60 min. = 0,25
aantal kinderen per auto	groep 1 t/m 3	n.v.t.	0,75	-
	groep 4 t/m 8	n.v.t.	0,85	-
	kinderdagverblijf	n.v.t.	0,75	-

bron: publicatie 311 van het CROW; bij gescheiden aanvangs- en eindtijden van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8 mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd.

#### Bijlage 4.8 Enkele eenvoudige rekenvoorbeelden

##### 1. Bouwplan met een winkel (BVO = 150 m<sup>2</sup>) en daarboven 6 appartementen van 120 m<sup>2</sup>.

In het centrum van Olst of Wijhe:

winkel 150 m<sup>2</sup> BVO; parkeernorm = 3,75 PP/100 m<sup>2</sup> BVO → 150/100\*3,75 = 5,6 PP

6 appartementen 'midden'; parkeernorm = 1,4 PP/appartement → 6\*1,4 = 8,4 PP

samen 5,6 + 8,4 = 14 parkeerplaatsen (geen afronding nodig)

##### 2. Een basisschool met 10 lokalen en 300 kinderen, waarvan 130 kinderen in groep 1 t/m 3.

Voor een basisschool spelen er 2 zaken: (a) het parkeren door het personeel van de school en (b) het halen en brengen van de kinderen.

(a) Het parkeren door het personeel:

per leslokaal geldt een parkeernorm van 0,5 PP (rest bebouwde kom)

bij 10 leslokalen zijn er 10\*0,5 = 5 PP nodig voor het parkeren van personeel

(b) Het halen en brengen van kinderen:

130 kinderen van groep 1 t/m 3

(130 kinderen) \* (45% per auto) \* (0,50 parkeerduur) \* (0,75 carpoolen) = 22 PP

170 kinderen van groep 4 t/m 8

(170 kinderen) \* (25% per auto) \* (0,25 parkeerduur) \* (0,85 carpoolen) = 9 PP

In totaal zijn voor deze school dus 5 PP voor het personeel en 31 PP voor het halen en brengen van de kinderen benodigd.



## Bijlage 5: Programma van Eisen

Voor aanleg van parkeervakken door en op kosten van ontwikkelaar :

- Opnemen en afvoeren van oude verhardingsmaterialen of overige obstakels;
- Ontgraven en afvoeren van minimaal 60 cm teelaarde en vervangen door een zandlaag van 25 cm, menggranulaat 0-40 met een minimale laagdikte van 25 cm laagdikte en een straatlaag van 5 cm Verdichtingsgraad overeenkomstig met artikel 22.02.06 lid 05 van de Standaard RAW Bepalingen 2012;
- Leveren en aanbrengen van (KOMO gekeurde) zwarte betonklinkers met een minimale dikte van 5 cm;
- Zorgdragen voor een goede afwatering middels molgoot en straatkolken inclusief afwateringsbuizen van PVC 125 mm. (per 4 parkeervakken minimaal 1 straatkolk);
- Parkeervaklengte dient minimaal 5 meter te bedragen. Bij aansluiting tegen een gevel dan minimaal 5,50 meter;
- Opsluitbanden minimaal 10/20 gesteld in beton inclusief een steunrug;
- Alle werkzaamheden uitvoeren conform Standaard RAW Bepalingen 2012;

Parkeerwijze	Bij rijbaanbreedte	Breedte parkeervak	Breedte parkeervak voor mindervaliden	Lengte parkeervak
Haaks parkeren	3,50	3,00	4,00	5,00 / 5,50
	4,00	2,80	3,90	5,00 / 5,50
	4,50	2,70	3,80	5,00 / 5,50
	5,00	2,60	3,70	5,00 / 5,50
	5,50 en breder	2,50	3,50	5,00 / 5,50
Langsparkeren	Alle wegbreedten	2,00	2,00	5,50 / 6,00

Maatvoeringen excl. afwateringsgoten (molgoten)



verbeelding





### Plangebied

Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2

### Enkelbestemmingen

- Groen
- Tuin
- Verkeer
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Woongebied

### Bouwvlakken

bouwvlak

### Bouwaanduidingen

bijgebouwen

### Maatvoeringen

- maximum aantal wooneenheden
- maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)
- minimum aantal wooneenheden

Gemeente Olst-Wijhe  
Noorder Koeslag,  
uitwerkingsplan 2018 fase 3.2  
Uitwerkingsplan



project	20180314.002	vastgesteld	14-05-2019
formaat	A2	ontwerp	25-02-2019
schaal	1:1000	voortontwerp	
kaart	1/1	concept	16-11-2018
getekend	PVD		
idn	NL.IMRO.1773.BP2018004022-0301		



**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)