

## Beheersverordening Noorder Koeslag

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 mei 2017, nr. 2017/33;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

### besluit:

de beheersverordening Noorder Koeslag bestaande uit te geometrische planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.1773.BV2017004018-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 9 maart 2017, vast te stellen.

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

de beheersverordening Beheersverordening Noorder Koeslag met identificatienummer NL.IM-RO.1773.BV2017004018-0301 van de gemeente Olst-Wijhe;

#### 1.2 beheersverordening

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2 Toepassing ander bestemmingsplan

#### 2.1 Toepassing

Op de onderhavige beheersverordening 'Beheersverordening Noorder Koeslag' zijn: de voorschriften/regels en bijbehorende plankaart(en)/verbeelding(en) van de hierna aangegeven bestemmingsplannen, alsmede de verleende vrijstellingen/ontheffingen/afwijkingen van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

<i>Bestemmingsplan van toepassing</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Goedgekeurd</i>
'Bestemmingsplan Noorder Koeslag'	2 juli 2007	18 december 2007
'Bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels'	7 augustus 2009	-
'Bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011'	2 april 2012	-

*\* Van deze bestemmingsplannen zijn de voorschriften en plankaarten voor zover beschikbaar als Bijlagen bij de regels opgenomen.*

#### 2.2 Uitzondering wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsregels vigerende bestemmingsplannen

Van de regels van de bestemmingsplannen als opgenomen in de tabel in lid 2.1 zijn de wijzigingsbevoegdheden en de uitwerkingsregels uitgesloten.

## Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

### Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

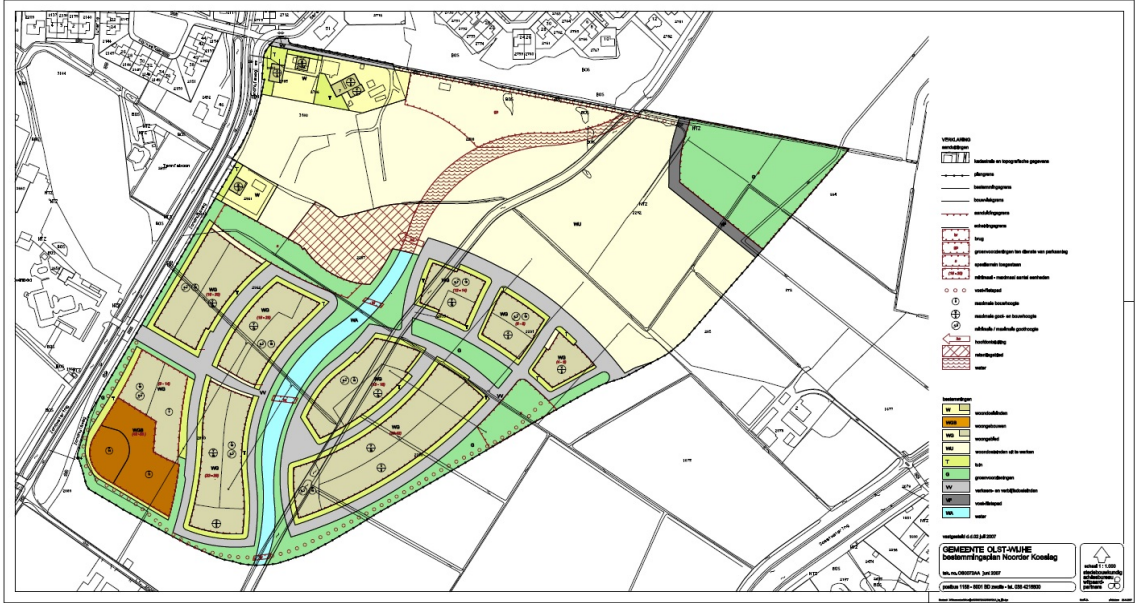
Regels van de beheersverordening Beheersverordening Noorder Koeslag.

*Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 29 mei 2017.*

*De raad voornoemd,  
de griffier  
B.A. (Bart) Duursema*

*de voorzitter*  
*A.G.J. (Ton) Strien*

### Bijlage 1 Bestemmingsplan Noorder Koeslag: planverbeeding



## Bijlage 2 Bestemmingsplan Noorder Koeslag: planregels

### Voorschriften

juni 2007

### Paragraaf I. Inleidende bepalingen

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. *het plan*:  
het bestemmingsplan **Noorder Koeslag** van de gemeente Olst-Wijhe;
2. *de plankaart*:  
de plankaart van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, tek.no. **OS0072AA**;
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;
4. *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;
5. *ander-bouwwerk*:  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
6. *ander-werk*:  
een werk, geen bouwwerk zijnde;
7. *bebouwing*:  
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
8. *bebouwingspercentage*:  
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
9. *bestemmingsgrens*:  
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
10. *bestemmingsvlak*:  
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
11. *bijgebouw*:  
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
12. *bouwen*:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
13. *bouwperceel*:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
14. *bouwperceelgrens*:  
een grens van een bouwperceel;
15. *bouwwlak*:  
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
16. *bouwwlakgrens*:  
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwwlak;
17. *bouwwerk*:  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
18. *dak*:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
19. *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;
20. *dienstverlening*:  
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
21. *eerste verdieping*:  
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
22. *gebouw*:

- elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
23. *halfvrijstaande woning*:  
een woning van het type twee aaneengebouwd;
24. *hoofdgebouw*:  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
25. *maatschappelijke voorzieningen*:  
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
26. *peil*:  
– voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
– voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het natuurlijke terrein ter plaatse van het bouwwerk;
27. *prostitutie*:  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
28. *seksinrichting*:  
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
29. *scheidingsgrens*:  
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen lijn, die binnen een bestemming een scheiding aangeeft tussen gronden waarop een opgenomen hoogte aanduiding wel respectievelijk niet van toepassing is;
30. *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;
31. *voorgevel*:  
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
32. *woning*:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
33. *woongebouw*:  
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
34. *woonhuis*:  
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a de breedte van een gebouw:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, of de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d 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;
- e de (bouw)hoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander-bouwwerk, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f 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.

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

## Paragraaf II. Bestemmingsbepalingen

### Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

#### 3.1 Status

De beschrijving in hoofdlijnen dient als referentiekader voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied. Bij de verwezenlijking en de uitwerking van de aan de gronden toegekende doeleinden zal hetgeen hierna in hoofdlijnen is beschreven als toetsingscriterium dienen. De beschrijving in hoofdlijnen is voorts bedoeld als afwegingskader bij de beoordeling van verzoeken om vrijstelling en voor het stellen van nadere eisen.

#### 3.2 Uitvoering en fasering

- a Doelstelling is de realisering van een woonwijk met een woningdichtheid die past bij de schaal van het dorp Wijhe. Het aantal woningen binnen de bestemming **woondoeleinden uit te werken** varieert van gemiddeld 15 tot 25 woningen per hectare, na aftrek van de oppervlakte voor de maatschappelijke voorzieningen. Het aantal binnen de bestemming **woongebied** te realiseren woningen bedraagt minimaal 138 en maximaal 171 en binnen de bestemming **woongebouwen** minimaal 48 en maximaal 56;
- b voor ontwikkelingen in het plangebied worden twee fasen onderscheiden. De eerste fase betreft de benutting van de gronden met de bestemming **woongebied** en **woongebouwen** en de tweede fase betreft de gronden met de op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit te werken bestemming **woondoeleinden uit te werken**. De tweede fase wordt uitgewerkt in 2011 of wanneer 75% van het gezamenlijk minimum aantal te bouwen woningen in de eerste fase is gerealiseerd;
- c voor de **onder b** genoemde planfasen geldt dat minimaal 40% van de woningen gerealiseerd dient te worden in het sociale segment (sociale huur en betaalbare koop volgens de definities uit de Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015). Hiervan kan alleen worden afgeweken in het geval gedurende de plantijd nieuw gemeentelijk woonbeleid wordt vastgesteld op basis van herijkt woningmarkt-onderzoek en dit nieuwe beleid aanleiding geeft tot een andere verdeling;
- d voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin richtlijnen voor de na te streven beeldkwaliteit van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte;
- e binnen het plangebied geldt een reservering voor 'groen en water' van 15 tot 20% van het gebied. Van het voor wonen bestemde gebied wordt 3% gereserveerd voor het realiseren van speelvoorzieningen;
- f er dient te worden gestreefd naar een zo zorgvuldig mogelijke afstemming van te bouwen woningsoorten op de behoefte;
- g voor parkeren geldt per woning de norm van 1,7 voor (half)vrijstaande woningen en van 1,5 voor rijenwoningen en appartementen;
- h de woningen dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

### Artikel 4 Woondoeleinden

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woondoeleinden** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in het bestaande aantal woonhuizen, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

#### 4.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **woondoeleinden** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

##### 4.2.1 voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende bepalingen gelden:

- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- c de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
- e de goothoogte en/of de bouwhoogte mogen/mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte;
- f de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;

- g in afwijking van het bepaalde **onder c tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

**4.2.2** voor **aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceel-grens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>; en met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
  2. in afwijking van het bepaalde **onder 1** 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>;
  3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
- d 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;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

**4.2.3** voor het bouwen van **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

### 4.3 Vrijstelling

**4.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in **4.2.1 onder c** en toestaan dat afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 0 m bedraagt;
- b het bepaalde in **4.2.1 onder e en/of f** en toestaan dat een hoofdgebouw (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak.

**4.3.2** De in **4.3.1** genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de fysieke en externe veiligheid;
- e de sociale veiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**4.3.3** Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

### 4.4 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

## Artikel 5 Woongebouwen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woongebouwen** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woongebouwen tot het met **minimaal - maximaal aantal eenheden**, op de plankaart aangeduide aantal woningen, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeer-



voorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, alsmede tot een bebouwde oppervlakte van niet meer dan 300 m<sup>2</sup> voor maatschappelijke voorzieningen.

## 5.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **woongebouwen** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

5.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;

5.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

## 5.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

## Artikel 6 Woongebied

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woongebied** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen tot het op de plankaart met **minimaal - maximaal aantal eenheden** aangeduide aantal, met daarbijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### 6.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **woongebied** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

6.2.1 voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende bepalingen gelden:

- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of anderszins aaneen worden gebouwd;
- c de voorgevel dient in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens te worden gebouwd;
- d de afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 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 zoals aangeduid op de plankaart moet in acht worden genomen, waarbij de minimale goothoogte alleen van toepassing is voor de naar de weg gekeerde gevel;
- g de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt voor gronden ter plaatse van uitsluitend de aanduiding **maximale bouwhoogte 7m**;

6.2.2 voor **aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan:
  - 70 m<sup>2</sup> bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis;
  - 50 m<sup>2</sup> bij een anderszins aaneengebouwd woonhuis;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1 de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- 2 in afwijking van het bepaalde **onder 1** 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>;
- d 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;



- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;

**6.2.3** voor het bouwen van **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

### **6.3 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;
- a een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de fysieke en externe veiligheid;
- e de sociale veiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **6.4 Vrijstelling**

**6.4.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in **6.2.1 onder c** en bij bijzondere woonvormen toestaan dat de voorgevel achter de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens wordt gebouwd;
- b het bepaalde in **6.2.1 onder d** en toestaan dat afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 0 m bedraagt;
- c het bepaalde in **6.2.1 onder f en/of g** en toestaan dat een hoofdgebouw (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak.

**6.4.2** De in **6.4.1** genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de fysieke en externe veiligheid;
- e de sociale veiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**6.4.3** Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

### **6.5 Verwijzingen**

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

## **Artikel 7 Woondoeleinden uit te werken**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **woondoeleinden uit te werken** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen en woongebouwen, maatschappelijke voorzieningen, woonstraten, paden, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speel- en parkeervoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven en terreinen, alsmede ter plaatse van de aanduiding **retentiegebied**, voor de tijdelijke berging van water.

### **7.2 Bouwvoorschriften**

**7.2.1** Zolang en voorzover de in **7.3** bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft, mogen de gronden niet worden bebouwd.

**7.2.2** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **7.2.1** mits:

- a het bouwplan in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde uitwerking;
- b 75% van het minimaal aantal binnen de bestemmingen **woongebouwen** en **woongebied** te bouwen woningen is gerealiseerd;
- c belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken, waarbij het bepaalde in **17.1.1 onder a tot en met d** van overeenkomstige toepassing is.

### **7.3 Uftwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken de in **7.1** omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels.

**7.3.1** Voor de uitwerking gelden de volgende bepalingen:

- a 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;
- b indien de gronden zijn aangeduid met **groenvoorzieningen ten dienste van parkaanleg**, dienen aldaar groenvoorzieningen ten dienste van parkaanleg te worden gerealiseerd;
- c 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;
- d 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;
- e 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;
- f 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;
- g voor maatschappelijke voorzieningen geldt een ruimtebeslag van niet meer dan 3.700 m<sup>2</sup>;
- h bij de uitwerking zijn - voor zo ver toepasbaar - de in dit plan opgenomen bestemmingsbepalingen van toepassing;
- i burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

**7.3.2** Voor **woonhuizen en woongebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a er dienen gemiddeld niet minder dan 15 en niet meer dan 25 woningen per hectare te worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van woonhuizen en woongebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

**7.3.3** Voor **hoofdgebouwen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

**7.3.4** Op de uitwerking is de in **17.1.1** opgenomen procedure van toepassing.

## **7.4 Verwijzingen**

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

## **Artikel 8 Tuin**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbij behorende andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

### **8.2 Bouwvoorschriften**

Op de tot tuin bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

### **8.3 Verwijzingen**

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

## **Artikel 9 Groenvoorzieningen**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **groenvoorzieningen** aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, in- en uitritten, speel- en parkeervoorzieningen, kunstobjecten en voorzieningen van de waterhuishouding, alsmede indien de gronden zijn aangeduid met:

- a **brug**, voor een brug;
- b **speelsterrein toegestaan**, voor een speelvoorziening voor de buurt;
- c **voet-/fietspad**, voor een voet-/fietspad van structurele betekenis ter plaatse dan wel op een afstand van ten hoogste 10 meter gemeten ter weerszijden van de aangeduide gronden;

met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

### 9.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **groenvoorzieningen** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen, met uitzondering van:

- speelvoorzieningen op de met **speel terrein toegestaan** aangeduide gronden, waarvoor een bouwhoogte geldt van niet meer dan 6 m;
- lantaarnpalen of lichtmasten, waarvoor een bouwhoogte geldt van niet meer dan 6,50 m.

### 9.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

## Artikel 10 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **verkeers- en verblijfsdoeleinden** aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en paden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en kunstobjecten, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

### 10.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **verkeers- en verblijfsdoeleinden** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte van andere-bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 8 m mag bedragen.

### 10.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

## Artikel 11 Voet-/fietspad

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor voet-/fietspad aangewezen gronden zijn bestemd voor voet- en fietspaden van infrastructurele betekenis, verbindingspaden voor langzaam verkeer, water, groenvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

### 11.2 Bouwvoorschriften

Op de tot voet-/fietspad bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen, met uitzondering van lantaarnpalen of lichtmasten, waarvoor een bouwhoogte geldt van niet meer dan 6,50 m.

### 11.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

## Artikel 12 Water

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **water** aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen met daarbijbehorende andere-bouwwerken, waaronder begrepen bruggen, dammen en/of duikers, alsmede indien de gronden zijn aangeduid met **brug**, voor een voor de wijkontsluiting van belang zijnde brug, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

### 12.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **water** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

### 12.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

## Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal op basis van deze voorschriften in aanmerking werd of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om bouwvergunning buiten beschouwing.

#### **Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- a de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e de ruimte tussen bouwwerken.

#### **Artikel 15 Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

- a Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
  - 1 de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
  - 2 de bestemmingsbepalingen 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;
  - 3 de bestemmingsbepalingen 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;
  - 4 de bestemmingsbepalingen 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;
  - 5 de bestemmingsbepalingen 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;
  - 6 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    - (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
  - 7 het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
  - 8 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:
    - de oppervlakte per vergroting niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- b De onder a bedoelde vrijstelling wordt slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de woonsituatie;
  - de milieusituatie;
  - de verkeersveiligheid;
  - de fysieke en externe veiligheid;
  - de sociale veiligheid;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**15.1.2** Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

#### **Artikel 16 Gebruiksbepalingen**

- a 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.
- b Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het 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 en/of een gebruik van een aanhuis verbonden beroep/bedrijf.
- c Onder een gebruik, strijdig met de 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 wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend.
- d De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is binnen de bestemming **woondoeleinden, woongebouwen en woongebied** toegestaan in gevallen waarbij:
- het gedeeltelijk gebruik van de woning niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
  - 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;
  - 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;
  - 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.
- e Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **b onder 3** ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf waarbij:
- het gedeeltelijk gebruik van de woning niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
  - bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen op het perceel niet tot aantasting leidt van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
  - vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden bedrijf niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
  - de activiteit die het aan huis verbonden bedrijf 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.
- f Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde **onder a** en het bepaalde in **18.2.3**, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- g Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

## Artikel 17 Algemene procedurebepalingen

**17.1.1** Op de voorbereiding van de uitwerking is de volgende procedure van toepassing:

- a een ontwerpbesluit ligt met bijhorende stukken gedurende zes weken ter inzage;
- b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede;
- e het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden tenzij Gedeputeerde Staten in het besluit tot goedkeuring van dit bestemmingsplan hebben omschreven dat het besluit hunnerzijds geen goedkeuring behoeft en niet van zienswijzen is gebleken;
- f burgemeester en wethouders geven kennis van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht.

**17.1.2** Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de volgende procedure van toepassing:

- a een aanvraag om vrijstelling en/of een ontverpbesluit ligt met bijhorende stukken gedurende twee weken ter inzage;

- b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huis-bladen of op een andere geschikte wijze;
- c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d burgemeester en wethouders beslissen (met redenen omkleed) binnen vier weken na afloop van de terinzagelegging en delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mee.

## **Artikel 18 Overgangsbepalingen**

### **18.1 Bouwwerken**

**18.1.1** Bouwwerken, die op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerp-plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

**18.1.2** Het bepaalde in **18.1.1** is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **18.2 Gebruik**

**18.2.1** Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en dat strijdig is met het plan mag worden voortgezet.

**18.2.2** Het bepaalde in **18.2.1** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**18.2.3** Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te wijzigen, tenzij de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

## **Artikel 19 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in de **artikelen 16 onder a en 18.2.3** is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 20 Titel**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

### **"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPAN NOORDER KOESLAG"**

juni 2007.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Olst-Wijhe in de vergadering van 2 juli 2007

, Voorzitter

, Griffier



## Bijlage 3 Bestemmingsplan Noorder Koeslag, Partiele herziening: planregels

Gemeente Olst-Wijhe  
bestemmingsplan  
Noorder Koeslag  
partiële herziening regels

Olst-Wijhe, 7 augustus 2009  
Planidentificatienummer: NLIMR0.1773.BP2009004002-0301

**Toelichting**  
augustus 2009

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding voor deze planherziening

De raad van de gemeente Olst-wijhe heeft op 2 juli 2007 het bestemmingsplan Noorder Koeslag vastgesteld voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ten zuidoosten van het dorp Wijhe. Gelijktijdig heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag vastgesteld welk plan voor het plangebied Noorder Koeslag in de plaats treedt van de welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Daar waar mogelijk zijn welstandscriteria uit het Beeldkwaliteitsplan juridisch 'doorvertaald' in de bestemmingsplanvoorschriften. Het Beeldkwaliteitsplan geeft bijvoorbeeld aan dat voor bepaalde zones in het plangebied een lage goothoogte gewenst is. Dit is verwerkt in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan in combinatie met een aanduiding op de plankaart.

Bij de toetsing van bouwvergunningaanvragen aan het plan is in de praktijk geconstateerd dat bij de beoogde 'doorvertaling' van welstandscriteria in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan een omissie is geslopen als gevolg van een foutieve formulering. Het was de intentie dat de in het Beeldkwaliteitsplan voorgescreven lage goothoogtes in ieder geval van toepassing zouden zijn voor de naar de weg gekeerde gevels en dat hiervan voor uit het zicht liggende (achter-)gevels ontheffing verleend kon worden in gevallen waarin dit geen afbreuk doet aan de gewenste beeldkwaliteit. De vigerende voorschriften bieden deze ruimte niet. Met deze herziening van de voorschriften wordt deze omissie gerepareerd.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen op 16 februari 2009 het bestemmingsplan Olst en het bestemmingsplan Wijhe vastgesteld. Het bestemmingsplan Wijhe omvat grofweg het hele grondgebied van het dorp Wijhe met uitzondering van het plangebied Noorder Koeslag. Noorder Koeslag is in deze actualisatie niet meegenomen omdat voor dit gebied recentelijk een bestemmingsplan was vastgesteld. In de bestemmingsplannen Olst en Wijhe is het actuele beleid van de gemeente aangaande woningbouw in de bebouwde kom verwerkt. Een van de wijzigingen ten opzichte van oudere bestemmingsplannen (waaronder Noorder Koeslag) is, dat het wordt toegestaan dat aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of carports zonder kap tot aan de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd en indien voorzien van een kap tot 2 meter vanaf de voorgevelrooilijn. Met deze herziening van de voorschriften gaat dit nieuwe gemeentelijk beleid ook gelden voor woningbouw in Noorder Koeslag.

Om uitvoering te geven aan paragraaf 3.2 (Standaardregels in bestemmingsplannen) van het Besluit ruimtelijke ordening dat op 1 juli 2008 in werking is getreden, worden artikel 13 (anti-dubbelbelbepaling) en artikel 18 (overgangsbepalingen) van het bestemmingsplan Noorder Koeslag eveneens herzien. De bepalingen uit deze artikelen zijn geheel vervangen door de standaardregels die de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening dwingend voorschrijven.

#### 1.2 Gebruikte terminologie WRO en Wro

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van een bestemmingsplan dat is vastgesteld in de tijd dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog van kracht was. In het moederplan worden de termen 'voorschriften' en 'vrijstelling(-en)' gehanteerd daar waar de vigerende Wet ruimtelijke ordening voor dezelfde begrippen respectievelijk de termen 'regels' en 'ontheffing(-en)' voorschrijft. In dit plan worden soms de 'oude' termen nog gebruikt in gevallen waar direct verwezen wordt naar het moederplan.

#### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Noorder Koeslag, partiële herziening regels" bestaat uit planregels waarin bepalingen zijn opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van een beknopte toelichting waarin het aan het plan ten grondslag liggende beleid is opgenomen. De vigerende plankaart van het moederplan (bestemmingsplan Noorder Koeslag, tek.no. 0S0072AA juni 2007, vastgesteld door de raad op 2 juli 2007) wordt niet herzien en is derhalve onlosmakelijk onderdeel van deze partiële herziening.



## **2. Beleidskader**

### **2.1 Beeld kwaliteitsplan Noorder Koeslag**

Gelijktijdig met het bestemmingsplan Noorder Koeslag heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag vastgesteld welk plan voor het plangebied Noorder Koeslag in de plaats treedt van de welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Met deze herziening wordt beoogd de intenties en daaraan gekoppelde criteria van het beeldkwaliteitsplan op correcte wijze 'door te vertalen' in de bouwregels van het bestemmingsplan.

### **2.2 Bouwregels actuele bestemmingsplannen Olst en Wijhe**

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft met de vaststelling van de bestemmingsplannen Olst en Wijhe op 16 februari 2009 nieuw beleid vastgesteld aangaande de bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of carports bij woningen in de bebouwde kom van de gemeente. Na deze herziening is dit nieuwe beleid ook van toepassing in het plangebied Noorder Koeslag.

### **2.3 Besluit ruimtelijke ordening**

Om uitvoering te geven aan paragraaf 3.2 (Standaardregels in bestemmingsplannen) van het Besluit ruimtelijke ordening dat op 1 juli 2008 in werking is getreden, worden artikel 13 (anti-dubbelbepaling) en artikel 18 (overgangsbepalingen) van het bestemmingsplan Noorder Koeslag eveneens herzien. De bepalingen uit deze artikelen zijn geheel vervangen door de standaardregels die de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening dwingend voorschrijven.

## **3. Het plan**

### **3.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische planopzet (wat wordt in dit bestemmingsplan geregeld) en de uitvoerbaarheid.

### **3.2 Planopzet**

De vigerende voorschriften (regels) van het bestemmingsplan Noorder Koeslag worden op enkele onderdelen gewijzigd en/of aangevuld. In artikel 1 van de regels is aangegeven welke artikelen van het geldende bestemmingsplan Noorder Koeslag worden gewijzigd en/of aangevuld. De tot deze herziening vigerende voorschriften (regels) zijn als bijlage bij de regels opgenomen. De vigerende plankaart van het moederplan (bestemmingsplan Noorder Koeslag, tek.no. O50072AA juni 2007, vastgesteld door de raad op 2 juli 2007) wordt niet herzien en is derhalve ook van toepassing op deze partiële herziening.

### **3.3 Uitvoerbaarheid**

Deze herziening regelt slechts de verruiming van enkele regels van het bestemmingsplan Noorder Koeslag. Buiten het opstellen en in procedure brengen van deze herziening zijn er voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

## **4. Inspraak, overleg en ontwerpplan**

### **4.1 Inspraak**

Omdat het hier gaat om een ondergeschikte herziening van een eerder door de raad vastgesteld plan heeft overeenkomstig artikel 2 van de gemeentelijk inspraakverordening geen inspraak plaatsgevonden.

### **4.2 Overleg**

Omdat het hier gaat om een planherziening waarover geen vooroverleg nodig is op grond van lijst A (categorieën voorontwerpbestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is) behorende bij de brief van de provincie Overijssel d.d. 22 april 2008 inzake de nieuwe werkwijze voor het begeleiden van bestemmingsplannen en projectbesluiten onder de nieuwe Wro, en omdat door deze herziening geen andere overheden en/of andere bij de ruimtelijke ordening betrokken instanties en/of organisaties in hun belang getroffen worden, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

### **4.3 Terinzagelegging ontwerpplan**

Het ontwerp van het bestemmingsplan is overeenkomstig de regels uit de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 juni 2009 zes weken ter inzage gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen tegen het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Ook ambthalf zijn er geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpplan.

### **Regels**

mei 2009

## **Artikel 1. Noorder Koeslag**

De voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag van de gemeente Olst-Wijhe, vastgesteld bij raadsbesluit van 2, juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 december 2007 worden als volgt herzien.

### **A. (afstand aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports tot de voorgevel - Woondoeleinden)**

In artikel 4 (Woondoeleinden) onder 4.2.2 luidt de eerste zin na herziening als volgt:  
*voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports de volgende bepalingen gelden:*

In artikel 4 (Woondoeleinden) onder 4.2.2 luidt onderdeel a na herziening als volgt:  
*de afstand van een aanbouw, uitbouw, 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;*

### **B. (afstand aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports tot de voorgevel - Woongebied)**

In artikel 6 (Woongebied) onder 6.2.2 luidt de eerste zin na herziening als volgt:  
*voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports de volgende bepalingen gelden:*

In artikel 6 (Woongebied) onder 6.2.2 luidt onderdeel a na herziening als volgt:  
*de afstand van een aanbouw, uitbouw, 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 2m;*

### **C. (gothoogte - Woongebied)**

In artikel 6 (Woongebied) onder 6.2.1 luidt onderdeel f na herziening als volgt:  
*de gothoogte en/of bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart moet in acht worden genomen;*

### **D. (ontheffing/vrijstelling - Woongebied)**

Artikel 6 (Woongebied) onder 6.4.1 luidt na herziening als volgt:  
*Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van:*

- a. *het bepaalde in 6.2.1 onder c en bij bijzondere woonvormen toestaan dat de voorgevel achter de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens wordt gebouwd;*
- b. *het bepaalde in 6.2.1 onder d en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 0 m bedraagt;*
- c. *het bepaalde in 6.2.1 onder f en g en een andere gothoogte toestaan voor de achtergevel van een hoofdgebouw in casu woonhuis dan aangeduid op de plankaart tot maximaal 7m en zonodig in samenhang hiermee een afwijkende dakhelling toestaan;*
- d. *het bepaalde in 6.2.1 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.*

### **E. (anti-dubbeltelbepaling)**

Artikel 13 (Anti-dubbeltelbepaling) luidt na herziening als volgt:  
*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.*

### **F. (overgangsbepalingen)**

Artikel 18 (Overgangsbepalingen) luidt na herziening als volgt:

#### **18.1 Bouwwerken**

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

- a *gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
- b *na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*

*18.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder 18.1.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 18.1.1. met maximaal 10%.*

*18.1.3 Het gestelde onder 18.1.1 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 dit plan.*

**18.2 Gebruik**

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

18.2.2 *Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 78.2.7, 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*

18.2.3 *Indien het gebruik, bedoeld onder 78.2.7 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 ofte laten hervatten.*

18.2.4 *Het gestelde onder 78.2.7 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 2. Titel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

**"REGELS BESTEMMINGSPLAN NOORDER KOESLAG, PARTIËLE HERZIENING REGELS"**

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 7 september 2009.

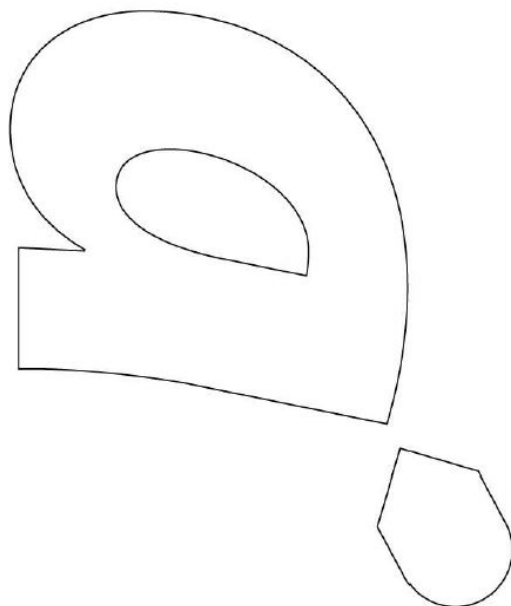
....., Voorzitter

....., Griffier

**Bijlage bij de regels**

Toepasselijke voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag

**Bijlage 4 Bestemmingsplan Noorder Koeslag, Partiële herziening plankaart 2011: toelichting en regels**



**Gemeente** / Olst-Wijhe

**Bestemmingsplan** / Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011

procedure	datum
voorontwerp	-
ontwerp	
vastgesteld	
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

opdrachtgever	Gemeente Olst-Wijhe
opdrachtnemer	Amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.n1/ www.amer.n1
status	Ontwerp
projectnummer	90-104h
plan-kin	NLIMR0.1773.BP2011004010-0201
datum	19 december 2011

**Toelichting**

**Hoofdstuk 1 inleiding**

**1.1 Aanleiding voor deze planherziening**

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft op 2 juli 2007 het bestemmingsplan Noorder Koeslag vastgesteld voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ten zuidoosten van het dorp Wijhe. Om de bouwmogelijkheden binnen deze woonwijk te vergroten, is besloten om de goot- en nokhoogte voor een aantal woonvelden aan te passen. Dit betekent dat zowel de bestemmingsplankaart (aanduidingen), als een deel van de (relevante) voorschriften moeten worden herzien.

**1.2 Ligging plangebied**

De woonwijk Noorder Koeslag is ongeveer 18 hectare groot en ligt aan de zuidzijde van de kern Wijhe, even ten oosten van de Zandhuisweg. Ten noorden van de woonwijk ligt de woonwijk Krijtenberg. Het plangebied van onderhavige herziening betreft een deel van de woonwijk Noorder Koeslag.



Afbeelding - Ligging plangebied

De wijzigingen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte hebben slechts betrekking op de (zuidelijke) helft van de aangegeven plangebieden. Voor die delen van het plangebied wordt een minimale goothoogte van 5 m en een maximale goothoogte van 7 m opgenomen. Voor de bouwhoogte wordt een maximum van 10 m opgenomen.

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan 'Noorder Koeslag', dat op 2 juli 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de plangebieden de bestemming 'Woongebied'. Gronden die zijn aangewezen als 'Woongebied' zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Voor het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' heeft in het verleden een partiële herziening van de regels plaatsgevonden. (Bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels', vastgesteld door de raad op 7 september 2009). Hiermee zijn enkele maten in de voorschriften van het moederplan herzien.

### 1.4 Gebruikte terminologie WRO en Wro

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van een bestemmingsplan dat is vastgesteld in de tijd dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog van kracht was. In het moederplan worden de termen 'voorschriften', 'plankaart' en 'vrijstelling(-en)' gehanteerd daar waar de vigerende Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor dezelfde begrippen respectievelijk de termen 'regels', 'verbeelding' en 'afwijking(-en)' voorschrijft. In dit plan worden soms de 'oude' termen nog gebruikt in gevallen waar direct verwezen wordt naar het moederplan.

### 1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011' bestaat uit een verbeelding (plankaart) waarop bestemmingen en maatvoeringsvlakken zijn opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van een beknopte toelichting waarin het aan het plan ten grondslag liggende beleid is opgenomen.



Voor het plan is tevens een set regels opgesteld, waarin de toepasselijkheid van de voorschriften van bestemmingsplan Noorder Koeslag (inclusief de partiële herziening van de regels) wordt geregeld.

## **Hoofdstuk 2 Beleidskader**

### **2.1 Beeld kwaliteitsplan Noorder Koeslag**

In aanvulling op het bestemmingsplan Noorder Koeslag is in 2007 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het formele toetsingskader voor de welstandstoets. In het beeldkwaliteitsplan is een gebiedsindeling opgenomen. Per gebied is een aantal kenmerken en uitgangspunten opgenomen. Voor gebied 3, gelegen aan de randen van de wijk, is onder meer bepaald dat de bebouwing zodanig moet worden, dat er een goede overgang plaats vindt tussen wijkbebouwing en de (groene) zone langs de Omloop en de Zandhuisweg. Hierin spelen zowel de bouwvorm, de hoogte, als de gekozen kleurstelling een belangrijke rol. Voor de woningen langs de Omloop zijn een lage gootlijn en gedekte ldeuren voorgeschreven. De welstandscriteria zijn daar waar mogelijk juridisch doorvertaald in het bestemmingsplan Noorder Koeslag.

In 2009 zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag gedeeltelijk herzien. Middels de herziening is de mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen van de voorgeschreven lage goothoogtes. De ontheffingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast voor de uit het zicht liggende (achter)gevels en alleen in gevallen waarin dit geen afbreuk doet aan de gewenste beeldkwaliteit.

Op de percelen gelegen langs de Omloop moeten een aantal twee-onder-één-kappers en een aantal rijtjeswoningen gerealiseerd worden. Om de bouw mogelijkheden voor deze woningen te vergroten is besloten om een hogere goot- en nokhoogte toe te staan. Door aan te sluiten bij de goot- en nokhoogtes van aangrenzende woningen kan eenheid worden bewaard in de inrichting van het gebied. Door extra aandacht te besteden aan de voorgevels van de naar buiten toe gerichte woningen, kan worden gezorgd voor een 'vriendelijke' uitstraling en een goede overgang tussen bebouwing en groene zone.

Het plan is besproken in het welstandsoverleg. De welstandsadviseur kon instemmen met een aanpassing van de voorgeschreven goot- en nokhoogtes. Wel werd hierbij geadviseerd om extra aandacht te besteden aan het aanzicht/de voorgevel van de woningen en daarbij bijvoorbeeld te werken met verschillende kleurstellingen.

### **2.2 Bouwregels actuele bestemmingsplannen Olst en Wijhe**

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft met de vaststelling van de bestemmingsplannen Olst en Wijhe op 16 februari 2009 nieuw beleid vastgesteld aangaande de bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of carports bij woningen in de bebouwde kom van de gemeente. Met het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels' is dit nieuwe beleid al van toepassing geworden op het plangebied Noorder Koeslag. Onderhavige herziening verandert niets aan de voorschriften van het moederplan, noch aan de regels van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels'.

### **2.3 Besluit ruimtelijke ordening**

Om uitvoering te geven aan paragraaf 3.2 (Standaardregels in bestemmingsplannen) van het Besluit ruimtelijke ordening dat op 1 juli 2008 in werking is getreden, zijn artikel 13 antidubbeltelbepaling) en artikel 18 (overgangsbepalingen) van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag' eveneens herzien in het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag, partiële herziening regels'. De bepalingen uit deze artikelen zijn geheel vervangen door de standaardregels die de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening dwingend voorschrijven. Onderhavige herziening neemt deze artikelen eveneens over in de regels.

## **Hoofdstuk 3 Het plan**

### **3.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, waarin slechts enkele onderdelen van de plankaart van dat plan worden herzien.

Het plan valt niet onder de 'digitale verplichting' als bedoeld in de artikelen 1.2.2, 1.2.3 en 1.2.4 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) aangezien het een herziening betreft van een bestemmingsplan dat voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage is gelegd en het plan geen betrekking heeft op het vervangen van een in dat bestemmingsplan voorkomende bestemming (zie artikel 8.1.2. Bro).

### **3.2 Planopzet**

Deze partiële herziening houdt concreet het volgende in.

#### **Regels**

In artikel 1, Begripsbepalingen, zijn de voor dit plan tot herziening relevante begrippen omschreven, te weten 'het plan' en 'de plankaart'.

In artikel 2, Toepasselijkheid voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag, is bepaald dat de voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag (2007), inclusief de daarin aangebrachte wijzigingen door het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels (2009) van toepassing zijn op dit plan tot herziening.

In de artikelen 3 en 4 zijn de in het Bro voor alle bestemmingsplannen -waaronder begrepen partiële herzieningen- voorgeschreven anti-dubbeltelbepaling en overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen. In artikel 5 is tot slot de slotregel opgenomen, conform SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

### **Plankaart**

De plankaart van dit plan tot herziening omvat woningbouwstroken en -percelen, langs de Bakhuus en de Plattenberg, waarvan voor een gedeelte een grotere goot- en bouwhoogte wordt aangeduid. De geldende bestemmingen 'Woongebied' en 'Tuin' worden daarbij niet gewijzigd.

### **3.3 Uitvoerbaarheid**

Deze herziening regelt slechts de verruiming van enkele hoogtematen van het bestemmingsplan 'Noorder Koeslag'. Buiten het opstellen en in procedure brengen van deze herziening zijn er voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

## **Hoofdstuk 4 Inspraak, overleg en ontwerpplan**

### **4.1 Inspraak**

Omdat het hier gaat om een ondergeschikte herziening van een eerder door de raad vastgesteld plan, vindt overeenkomstig artikel 2 van de gemeentelijk inspraakverordening geen inspraak plaats.

### **4.2 Overleg**

Omdat het hier gaat om een planherziening waarover geen vooroverleg nodig is op grond van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen (plannen waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is, provincie Overijssel, 15 maart 2011, kenmerk 2011/0048378) en omdat door deze herziening geen andere overheden en/of andere bij de ruimtelijke ordening betrokken instanties en/of organisaties in hun belang getroffen worden, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

### **4.3 Terinzagelegging ontwerpplan**

Het ontwerp van het bestemmingsplan zal overeenkomstig de regels uit de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld zienswijzen tegen het plan naar voren te brengen.

## **Regels**

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

In dit plan wordt verstaan onder:

- a. het plan:  
het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011, vervat in deze regels en de plankaart;
- b. de plankaart:  
de als zodanig gewaarmerkte kaart nr. NLIMR0.1773.BP2o11004010-o2oi.

### **Artikel 2 Toepasselijkheid voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag**

Behoudens het bepaalde in de andere artikelen van deze regels, zijn op dit plan de voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, met inbegrip van de regels van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening regels, van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling**

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 4 Overgangsrecht**

#### **4.1 Bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.



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

#### **4.2 Gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 5 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, partiële herziening plankaart 2011.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Olst-Wijhe in de vergadering van ...

, Voorzitter

, Griffie

**Bijlage 5 Bestemmingsplan Noorder Koeslag, Partiële herziening plankaart 2011: planverbeelding**

