

NOTA2010-2656/RAAD2011-301

## Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Hoge Hexel

### Bestemmingsplan

Vanaf 4 november 2010 heeft het bestemmingsplan Hoge Hexel als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. **Vitens, Postbus 1090, 8200BB Lelystad, IN2010-14634, 9 december 2010;**
2. **De heer A. Bosveld, Piksenweg 5, 7645 BC Hoge Hexel, IN2010-14747, 15 december 2010.**
3. **Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle, IN2010-14942, 27 december 2010.**

De zienswijzen van Vitens en de heer Bosveld zijn tijdig ingediend en voldoen verder aan de wettelijke vereisten, en zijn derhalve ontvankelijk.

De reactie van de provincie is buiten de termijn ingediend. In haar reactie geeft de provincie aan dat zij geen reden zien om zienswijze in te dienen. De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen en zal in deze notitie niet verder behandeld worden.

De (ontvankelijke) zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

#### 1. Vitens, Postbus 1090, 8200BB Lelystad, IN2010-14634, 9 december 2010;

##### Zienswijze

- a. Vitens is het niet eens met de bouw van 24 nieuwe woningen binnen het plangebied. Vitens heeft als doel het behoud van een optimale bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening. Ondanks dat de gemeente aangetoond heeft dat er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, er geen alternatieven beschikbaar zijn en er sprake is van een stap vooruit blijft Vitens van mening dat woningbouw van meer dan 10 woningen ongewenst is in het grondwaterbeschermingsgebied. Gezien de afspraken die de gemeente en de provincie hebben gemaakt in de woonvisie legt Vitens zich neer bij het voorgenomen besluit onder de voorwaarden dat de gemeente haar zorgplicht voor de bescherming van het grondwater op een goede manier invult.
- b. Vitens vraagt om de maatregelen die zijn aangegeven in paragraaf 3.6 op te nemen in de regels (onder andere in artikel 11).

##### Beantwoording

- a. Vanaf 2007 (start van de planontwikkeling) heeft er overleg plaats gevonden met Vitens, de provincie en het waterschap. Tijdens deze overleggen heeft Vitens niet aangegeven dat zij het niet eens zijn met de ontwikkeling van 24 woningen in het grondwaterbeschermingsgebied. Wel heeft Vitens aangegeven dat er goede maatregelen moeten worden genomen zodat er geen verontreiniging van het grondwater kan plaats vinden. Om dit te voorkomen is afgesproken dat er wel wadi's worden aangelegd maar dat deze voorzien worden van een ondoorlaatbare laag. In deze oplossing konden alle partijen zich vinden. Dus ook Vitens. Als de bestekken worden gemaakt voor het bouwrijp maken dan is een onderdeel hiervan dat er folie wordt aangelegd in de wadi.
- b. In paragraaf 3.6 van de toelichting worden de volgende maatregelen genoemd om het grondwaterbeschermingsgebied te beschermen:
  - i. afgesloten wadi; Alleen in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat er afgesloten wadi's worden gerealiseerd. Daarnaast is in het waterhuishoudkundig plan geregeld dat de wadi's afgesloten moeten zijn. Het waterhuishoudkundig plan is in overleg met Vitens tot stand gekomen. In het waterhuishoudkundig plan is een aparte paragraaf toegevoegd aan het rapport waarin het functioneren van de wadi's extra wordt belicht. Het waterhuishoudkundig plan is een uitgangspunt voor het bestek en de aanbesteding.

- II. regelmatige bemonstering van de wadi's: Voordat het plangebied bouwrijp wordt gemaakt zal er een nulmeting worden uitgevoerd. Na de aanleg van de wadi's zal er opnieuw een meting worden uitgevoerd.
- III. het gebruik van logende materialen bij de woningbouw is verboden: Het gebruik van logende materialen is niet toegestaan. Dit zal de provincie aangeven in haar ontheffing (verklaring van geen bedenkingen). In artikel 2.22 van de wabo is bepaald dat voorschriften uit een verklaring van geen bedenkingen onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. Dit betekent dat bij het verlenen van de vergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen de voorschriften moeten worden opgenomen die staan in de verklaring van geen bedenkingen. Daarnaast wordt er een informatiefolder gemaakt die gegeven wordt aan de toekomstige bewoners. In de informatiefolder zal komen te staan dat het verboden is om uitlopende materialen te gebruiken.
- IV. niet wassen van de auto's binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Dat bewoners de auto niet mogen wassen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Bij de koopovereenkomst zal een informatiemap worden toegevoegd. In de informatiemap komt te staan dat het gekochte perceel ligt in het grondwaterbeschermingsgebied en dat dit tot gevolg heeft dat bepaalde activiteiten (o.a. wassen van auto's, gebruik van kunstmest en bestrijdingsmiddelen).
- V. Informatie geven over het gebruik van bestrijdingsmiddelen en kunstmest; zie opmerking gemaakt onder punt IV.

Daarnaast heeft Vitens aangegeven geen verdere stappen te zullen ondernemen vanwege de afspraken die gemaakt zijn tussen de gemeente en de provincie.

### **Conclusie**

Aan de zienswijze van Vitens is ongegrond. De gevraagde maatregelen maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Wel zullen de maatregelen uitgevoerd worden bij de uitvoering van het plan, het geven aan informatie van toekomstige bewoners en bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

## **2. De heer A. Bosveld, Piksenweg 5, 7645 BC Hoge Hexel, IN2010-14747, 15 december 2010.**

### **Zienswijze**

- a. In de toelichting wordt alleen verwezen naar informatie per kilometerhok. Dit is niet voldoende. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat er bij een ontwikkelingsplan een flora en faunaonderzoek moet worden uitgevoerd.
- b. Het geluidsonderzoek waarnaar verwezen wordt is niet opgenomen in de bijlage. Hierdoor is niet te herleiden of de conclusies kloppen.
- c. In de paragraaf 5.4 staat vermeld dat de gronden met de bestemming Agrarisch te zijner tijd voor bebouwing in aanmerking komt.
- d. Binnen artikel 3 (agrarisch) zijn afwijkingsregels opgenomen voor het oprichten en in gebruik nemen van mestopslagplaatsen. Ondanks dat er voorwaarden zijn opgenomen kan de heer Bosveld zich hierin niet vinden. De gebieden met de bestemming Agrarisch liggen op korte afstand van de (toekomstige) woningbouw. Op grond hiervan is er geen plek voor mestopslag. Op voorhand is aan te geven dat voor de mestopslagen geen vergunning zou kunnen worden verleend.
- e. Binnen artikel 3 (agrarisch) is opgenomen de aanduiding specifieke bouwaanduiding – monument. Niet duidelijk is wat de bedoeling is van deze aanduiding. De 5%-regeling zou zijn voor herstelwerkzaamheden. Naar mening van de heer Bosveld zou het pand volledig kunnen worden herbouwd. Hij vraagt zich af in hoeverre herbouw wenselijk is en of dat wel kan in relatie tot de monumentale status.
- f. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 24 woningen mogelijk. Dit aantal is echter niet verankerd in de regels. De heer Bosveld verzoekt om in de regels op te nemen dat binnen het plangebied maximaal 24 woningen worden gerealiseerd. Ook binnen het gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.
- g. De bouwregels binnen de bestemming Wonen zijn nogal ruim van aard. Voor het bestaande is dit nog wel te begrijpen maar voor het nieuwe niet. Voorbeeld: in de omgeving staan nogal veel woningen met een puntdak. Waarom laat het bestemmingsplan dan toe dat er een afwijkingsmogelijkheid is voor een platdak?

- h. Binnen de bestemming Maatschappelijk is het mogelijk om een erfafscheiding op te nemen van 2,5 meter hoog. De heer Bosveld verzoekt om deze bepaling te verwijderen uit de regels of toe te staan met een afwijking. Een erfafscheiding is ongewenst.
- i. De heer Bosveld kan zich niet vinden in de ontsluitingsstructuur van het nieuwe woongedeelte. De verkeersonveilige situatie wordt door een groter verkeersafwikkeling nog onveiliger. De heer Bosveld verzoekt om een tweede ontsluiting via de Nieuwe Schoolweg mogelijk te maken. Een andere suggestie is om tweede ontsluiting te maken via de Hexelseweg.
- j. De bestemming Groen aan de noordzijde van de kerk is niet toereiken. De weg wordt namelijk ook gebruik voor de hulpdiensten en dit is niet te herleiden uit de regels.
- k. De ontsluiting van de Kleen-esch is tegenover de uitrit van de heer Bosveld. De heer Bosveld verwacht dat de verkeerssituatie onveiliger wordt. En dat hij meer hinder onder vindt van lichtinval. Het verplaatsen van zijn oprit zou een optie kunnen zijn.

### **Beantwoording**

- a. De heer Bosveld geeft aan dat er geen flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd. Dit is juist. Inmiddels is een quick-scan uitgevoerd. Uit deze quick-scan is gebleken:
  - dat nader onderzoek voor licht beschermde soorten niet nodig is;
  - dat binnen het plangebied vlermuizen en steenmarters voorkomen maar dat een ander onderzoek voor deze soorten niet aan de orde is;
  - dat binnen het plangebied uilen voorkomen en dat nader onderzoek moet plaats vinden om helderheid te geven over het terreingebruik van het plangebied door de aanwezige uilen en het effect van de plannen op de uilen. Dit onderzoek kan plaats vinden in het vroege voorjaar (februari/maart).

Inmiddels is opdracht gegeven voor het nadere onderzoek naar de uilen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het onderzoek afgerond en zal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.
- b. Voor het plangebied is in 2007 een geluidsberekening uitgevoerd. Het klopt dat deze berekening niet was opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. De berekening wordt alsnog opgenomen in het bestemmingsplan en maakt bij de vaststelling deel uit van het plan.
- c. In paragraaf 5.4 staat inderdaad dat de gronden met de bestemming Agrarisch te zijner tijd voor bebouwing in aanmerking komt. Deze opmerking klopt niet. Binnen de bestemming Agrarisch wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan. De opmerking is uit het bestemmingsplan gehaald.
- d. De regels voor de bestemming Agrarisch zijn grotendeels overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen deze bestemming wordt de mogelijkheid geboden om met een afwijking van de bouwregels een mestplaats toe te staan. Eén van de voorwaarden die aan deze afwijking wordt gesteld is dat de grond met de bestemming Agrarisch niet mag grenzen aan (toekomstige) woon- en recreatiegebieden. De agrarische grond grenst aan toekomstig woongebied. Dit betekent dat er geen gebruik kan worden gemaakt van deze afwijking. Om die reden wordt de afwijking voor een mestplaats uit het bestemmingsplan verwijderd.
- e. De wijze waarop de bepaling artikel 3.2.1 onder b in de regels is geredigeerd, kan zo gelezen worden dat het gehele monument zou kunnen worden vervangen. Dit is niet de bedoeling. Het pand is een rijksmonument en wordt beschermd door de Monumentenwet. De schaapskooi krijgt de aanduiding 'cultuurhistorische waarde'. In de regels zal worden opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' de gronden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde. In aansluiting op het bestemmingsplan buitengebied zal de aanduiding cultuurhistorische waarde worden opgenomen in plaats van specifieke bouwaanduiding-monument. De 5%-regeling komt hiermee te vervallen.
- f. De heer Bosveld geeft aan dat in de toelichting is opgenomen dat het plan 24 nieuwe woningen mogelijk maakt. Echter in de regels of de plankaart is dit niet vastgelegd. Om hieraan tegemoet te komen zal op de plankaart aangegeven worden het aantal woningen dat per bouwvlak is toegestaan. In de regels wordt opgenomen dat er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan in het bouwvlak is aangegeven. Binnen het plangebied is voor de 2<sup>e</sup> fase van de Kleen-Esch een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het doel van deze wijzigingsbevoegdheid is om in te kunnen springen op een gewijzigde behoefte vraag. Uit het woonwensenonderzoek 'Senioren huisvesting Hoge Hexel' is gebleken dat er over ongeveer 5 jaar waarschijnlijk meer behoefte is aan seniorenwoningen. Indien hier van sprake is zal met de provincie overlegd moeten worden over een hoger aantal woningen en over een andere invulling van het plangebied (in relatie tot de ontheffing van het

- grondwaterbeschermingsgebied). Op dit moment is het nog onduidelijk waar welke gewenste type woningen over 5 jaar zal kunnen komen. Om die reden wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd.
- g. Voor de bestaande en de nieuwe woningen in Hoge Hexel gaan dezelfde regels gelden binnen de bestemming Wonen. Voor elk perceel met de bestemming Wonen gelden dezelfde bouwmogelijkheden. De heer Bosveld geeft als voorbeeld dat de meeste woningen in Hoge Hexel een pultdak hebben. Dit wil echter niet zeggen dat het niet mogelijk mag zijn om een andere vorm te realiseren. Het is echter aan de welstandscommissie om dit te beoordelen.
- h. Binnen het plangebied heeft alleen de kerk de bestemming Maatschappelijk. De kerk is omsloten door parkeerterrein met daaromheen gedeeltelijk groen. Aan geen enkele zijde is een hek geplaatst. Het plaatsen van een 2,5 meter hoog hek zou het open karakter van de plek aantasten. De bepaling dat een hek met een hoogte van 2,5 meter is toegestaan is uit het bestemmingsplan verwijderd.
- i. De ontsluiting van de nieuwe woningen gaat plaats vinden via de bestaande in- en uitrit naar de Kleen- Esch aan de Piksenweg tegenover de inrit van uw woning. Ter plaatse van deze in- en uitrit is de maximaal toegestane snelheid op de Piksenweg 30 km/uur. Het uitzicht op het verkeer op de Piksenweg is goed. Het aantal te ontsluiten woningen aan de Kleen Esch kan zonder problemen van deze in- en uitrit gebruik maken.  
Ter plaatse wordt op de Piksenweg de maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur echter met grote regelmaat overschreden. Ter hoogte van de Schaapskooi is hiertoe een plateau aangelegd om de snelheid van het verkeer bij binnenkomst van de bebouwde kom van Hoge Hexel te verminderen. Ook aan de andere zijde van de bebouwde kom kan een plateau in de Piksenweg worden aangelegd. Hiermee kan een lagere snelheid fysiek worden afgedwongen.  
De door u voorgestelde 2<sup>e</sup> in- en uitrit aan de Nieuwe Schoolweg zorgt voor een ongewenste spreiding van in- en uitritten, wat niet wenselijk is voor de verkeersveiligheid. Deze uitrit ligt vlakbij de school en het cultuurhuis. Door gebruik te maken van een extra uitrit voor auto's wordt de verkeersonveiligheid bij de school en het cultuurhuis vergroot. Deze uitrit zal wel worden gebruikt voor voetgangers en langzaam verkeer. Ook kan deze in- en uitrit worden gebruikt door hulpverleningsdiensten indien de normale in- en uitrit is geblokkeerd.
- j. Binnen de bestemming Groen zijn paden (voor fietser en voetgangers) toegestaan. Het pad dat komt te liggen tussen de woning Nieuwe Schoolweg 4 en de kerk (Piksenweg 6) heeft de bestemming Groen. Het fiets- en voetpad dat komt te liggen binnen deze bestemming vormt ook de tweede ontsluiting voor de hulpdiensten. Voor het geval de hulpdiensten geen gebruik kunnen maken van de normale ingang van de Kleen-Esch. Voor de duidelijkheid voor het fiets- en voetpad de aanduiding (os) opnemen en in de regels aangeven dat deze ontsluiting ook bedoeld is voor de hulpdiensten.
- k. De woning van de heer Bosveld ligt in het verlengde van de ontsluitingsweg van de Kleen-Esch. Het is goed mogelijk dat de heer Bosveld hierdoor hinder ondervindt door lichtinval van auto's die de wijk verlaten. Op 17 februari 2011 zijn twee medewerkers van de gemeente ter plekke wezen kijken.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze van de heer Bosveld is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Gegrond voor wat betreft:

- Uitvoeren ecologisch onderzoek.
- Verwijderen van de 5%-bepaling voor monumenten;
- Opnemen geluidsberekening;
- Wijzigen paragraaf 5.4;
- Verwijderen afwijking voor mestopslagplaatsen;
- Verwijderen van de hoogte van de erfafscheiding binnen de bestemming Maatschappelijk;
- Opnemen aanduiding (os) voor de ontsluiting van de hulpdiensten;

Behorende bij besluit van ....