

NOTA2010-2656/RAAD2011-301

Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Hoge Hexel”

Het ontwerpbestemmingsplan “Hoge Hexel” heeft van 4 november 2010 tot en met 15 december 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn schriftelijk zienswijzen bij de gemeenteraad tegen het plan ingediend. De ingediende zienswijzen hebben wel aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan “Hoge Hexel” te wijzigen. Ambtshalve zijn er wel wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aangebracht.

De navolgende wijzigingen zijn aangebracht:

Toelichting

Wijziging 1

3.4 Archeologie

Per 1 september 2007 is de nieuwe wet op de archeologische monumentenzorg een feit. De wet regelt de bescherming van het bodemarchief, het archeologisch erfgoed, in de bodem. Ook wordt de inpassing van archeologisch erfgoed geregeld en de financiering van opgravingen. Doel van de wet is het reguleren van bodemversturende activiteiten. Kern is het zo vroeg mogelijk rekening houden met de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Het streven is behoud in situ. Als behoud in situ niet mogelijk is dan moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De kosten van het benodigde onderzoek zijn voor rekening van de verstoorder.

Op grond van de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Wamz 2007) heeft de gemeentelijke overheid de wettelijke zorgplicht om archeologie een plek te geven in de ruimtelijke processen. Het bestemmingsplan is het meest geschikte instrument om dit te regelen.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit betekent dat archeologisch waardevolle gebieden moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Verantwoord beheer van het cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Wierden begint met het inzichtelijk maken waar en wanneer met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. BAAC bv heeft in opdracht van de gemeente Wierden een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. De kaart is in overleg met de provincie, Het Oversticht en de plaatselijke historische en archeologische verenigingen tot stand gekomen.

De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Wierden duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden.

De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

- hoge archeologische verwachting;
- middelhoge archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

De archeologisch verwachtings- en beleidsadvieskaart is op 5 oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

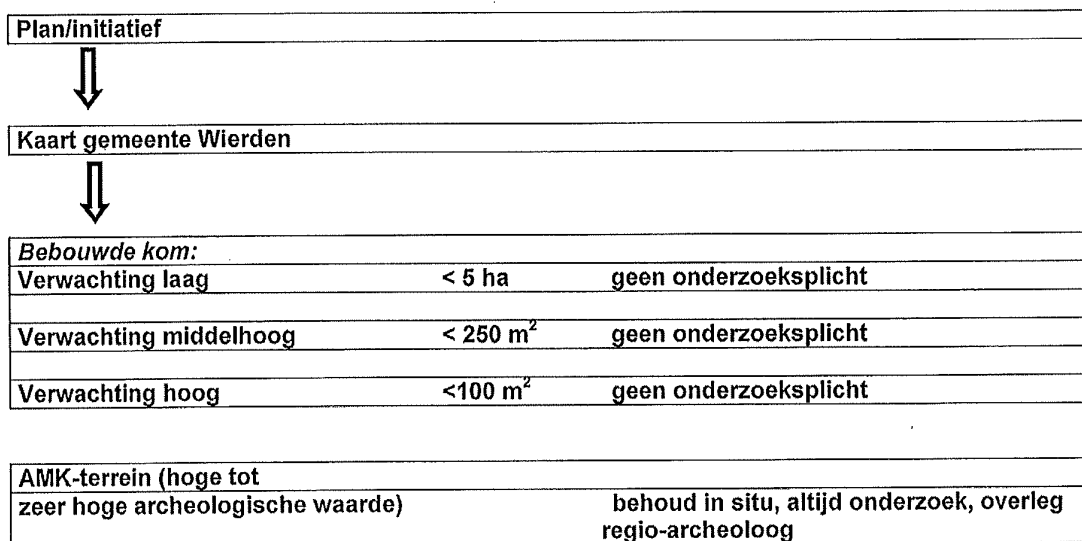
Beleidsadvies

Op basis van de archeologische verwachtingskaart is een beleidsadvies opgesteld. Aan de op de kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De kaart is een visuele vertaling van het gemeentelijk archeologiebeleid. De beleidsadvieskaart kan worden gebruikt voor toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Doel van de beleidsadvieskaart is dat deze met bijbehorende bestemmingen en regels in de gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen wordt overgenomen.

Verwachting

- **Bebouwde kom:**
Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met:
 1. middelhoge archeologische verwachting (zie archeologische beleidsadvieskaart gemeente Wierden) bij plangebieden groter dan 250 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.
 2. hoge archeologische verwachting (zie archeologische beleidsadvieskaart gemeente Wierden) bij plangebieden groter dan 100 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.
 3. Lage verwachting onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 5 ha.
- **Archeologische waarde (AMK-terreinen):**
Bij terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, is het beleid behoud in situ, is dit niet mogelijk dan geldt altijd een onderzoeksplicht. Vooraf wordt advies gevraagd aan de regio-archeoloog. De gemeente Wierden telt terreinen van hoge tot zeer hoge waarde (niet wettelijk beschermd).

Schematische samenvatting



Bovenstaande is alleen geldig wanneer binnen een straal van 50 meter geen archeologische waarnemingen/vondstmeldingen bekend zijn.

De bovenstaande tekst opnemen in de toelichting. Dit geldt voor de bestaande percelen. Voor de locatie waar de nieuwe woningen gebouwd gaan worden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Wijziging 2

- Voor het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn:
- Geconcludeerd wordt dat het projectgebied een geschikt leefgebied vormt voor een aantal beschermde planten- en diersoorten. Het gaat vooral om algemene en licht beschermde soorten, zoals zoogdieren en amfibieën. Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.
 - Binnen het plangebied kunnen vleermuizen (diverse soorten) en de steenmarter voorkomen. Naar verwachting zal het plangebied echter maar een klein onderdeel uitmaken van het leefgebied en is dit niet van essentieel belang voor de functionele leefomgeving van

verblijfplaatsen. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de gunstige staat van instandhouding van de diverse vleermuissoorten en de steenmarter.

- Omdat op dit moment nog niet bepaald kan worden wat de effecten zijn van de plannen op de aanwezige uilensoorten dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Nader onderzoek dient helderheid te geven over het terreingebruik van het plangebied door de aanwezige uilen en de effecten van de plannen op deze uilen. Het nader onderzoek kan in het vroege voorjaar van 2011 (februari/maart) worden uitgevoerd. Uit het nader onderzoek kan naar voren komen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de aanwezige uilen en dat de plannen een negatief effect hebben op deze soorten. Met behulp van mitigerende en/of compenserende maatregelen, bijvoorbeeld aanbieden van alternatief leefgebied of het ophangen van nestkasten in de directe omgeving, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. Hiermee kunnen de plannen alsnog doorgang hebben. Na afronding van het nader onderzoek zijn pas de exacte maatregelen vast te stellen.
- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die in gebruik zijnde nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen¹ uitgevoerd mogen worden.

De conclusies uit het ecologisch onderzoek opnemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Wijziging 3

3.3 Woonbehoefte

In dit onderdeel is het aangegeven dat de eerste fase van het plangebied zal bestaan uit 12 woningen. De helft (2x3) van deze woningen zal bestaan uit rijwoningen. Drie woningen in de sociale koop en drie woningen in de sociale huur. Daarnaast zal er in de eerste fase ruimte zijn voor twee tweekappers en twee vrijstaande woningen. Gelet op de kleinschaligheid van de inbreidinglocatie Kleen-Esch is het goed om ook binnen dit plan differentiatie aan te brengen. Kortom met het aanbieden van rijwoningen in koop en huursector en tweekappers en vrijstaande woningen in de koopsector, kan wel een groot deel van de markt bediend worden.

Met de woningstichting heeft overleg plaats gevonden. De SWWE heeft aangegeven om een rij van 4 woningen te maken voor sociale huur. Een rij van 4 is opgenomen in het plangebied. De resterende twee woningen wordt een twee-onder-één kap woning worden, die door de gemeente op de markt wordt gebracht.

De tekst in de toelichting aanpassen:

De eerste fase van het plangebied zal bestaan uit 12 woningen. Vier van deze woningen zal bestaan uit rijwoningen in de sociale huursector. Daarnaast zal er in de eerste fase ruimte zijn voor twee tweekappers en twee vrijstaande woningen. Gelet op de kleinschaligheid van de inbreidinglocatie Kleen-Esch is het goed om ook binnen dit plan differentiatie aan te brengen. Kortom met het aanbieden van rijwoningen de sociale huur, tweekappers en vrijstaande woningen in de koopsector, kan wel een groot deel van de markt bediend worden.

Wijziging 4

4.2 Beschrijving stedenbouwkundig plan

Door de verandering van 2 x 3 sociale woningbouw naar een rijtje van 4 veranderd de stedenbouwkundige schets. Het aangepaste stedenbouwkundige plan opnemen in de toelichting. In de uitleg van het plan ook aangeven dat het om een rij van 4 woningen gaat.

Huurwoningen/sociale koop

Door SWWE is aangegeven dat er behoefte is aan huurwoningen in het plangebied. Deze wens is meegenomen bij de planontwikkeling. Er zal ruimte worden geboden aan 4 huurwoningen (1 rij van 4 woningen aaneen).

Wijziging 5

5.4 Nadere toelichting op de regels

'Deze bestemming is toegekend aan de gronden die te zijner tijd worden voor bebouwing in aanmerking komen'. Deze zin vervangen door de volgende zin: 'Deze bestemming is toegekend aan de gronden die in gebruik zijn als agrarische grond

Bijlagen toelichting

6. Opnemen ecologische onderzoek.
7. Opnemen geluidsberekening.

Plankaart

8. De twee rijen van 3 woningen vervangen door een rij van 4 woningen en een twee-onder-een-kapwoning.
9. Voor de meeste percelen binnen het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting op grond van het archeologisch beleid. Voor deze percelen de bestemming Waarde-Archeologie 1 opnemen.
10. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-monument' vervangen door de aanduiding cultuur historische waarde'.
11. Binnen de bouwblokken voor de nieuwbouwwoningen opnemen het aantal woningen dat mag worden gebouwd per bouwstrook.
12. De aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' voor 4 woningen opnemen voor de rij van 4 woningen.
13. De bestemmingsgrens tussen Oude Schoolweg 1 (bestemming Bedrijf) en Oude Schoolweg 1a (bestemming Wonen) komt niet overeen met de feitelijke situatie. De bestemming grens aanpassen naar de feitelijke situatie.
14. Tussen de kerk en de woning Nieuwe Schoolweg 6 ligt de bestemming Groen. Voor een gedeelte van deze bestemming de aanduiding 'ontsluiting' opnemen.
15. De wijzigingsbevoegdheid verwijderen uit het bestemmingsplan.

Regels*Wijziging 16*

De bepaling uit artikel 3.1 onder f 'ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - monument**', een monument' vervangen door 'de gronden ter plaatse van de aanduiding **cultuurhistorische waarden** zijn bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde.

Wijziging 17

De bepaling onder artikel 3.2.1 onder b 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dient te worden gehandhaafd, met dien verstande dat een afwijking van de goothoogte en/of de bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast' verwijderen.

*Wijziging 18***3.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **3.2.2** ten behoeve van het realiseren van voorzieningen ten behoeve van mestopslag, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 2. de inhoud niet meer bedraagt dan 1.500 m³;
 3. de mestopslag landschappelijk wordt ingepast, passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid;
 4. de gronden niet grenzen aan gebieden met landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
 5. de gronden niet grenzen aan (toekomstige) woon- en recreatiegebieden;
- b. **3.2.2** ten behoeve van het realiseren van voorzieningen ten behoeve van een gezamenlijke mestopslag, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,50 m;
 2. de inhoud niet meer bedraagt dan 3.000 m³;
 3. de mestopslag landschappelijk wordt ingepast, passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid;

4. de gronden niet grenzen aan gebieden met landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
5. de gronden niet grenzen aan (toekomstige) woon- en recreatiegebieden;

Deze bepaling verwijderen. De gronden grenzen aan (toekomstige) woon- en recreatiegebieden.

Wijziging 19

Artikel 5 Groen

Binnen bestemming Groen opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een weg is voor de hulpdiensten.

Wijziging 20

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedragen.

De bepaling over de erf- en terreinafscheidingen verwijderen.

Wijziging 21

Artikel 8.2.1: Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Aan dit artikel toevoegen dat er binnen het bouwblok niet meer woningen mogen worden gerealiseerd dan op de plankaart zijn aangegeven.

Wijziging 22

Artikel 8.2.1 onder b

Toevoegen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' uitsluitend rijenwoningen mogen worden gebouwd waarvoor geldt dat het maximum aantal en het minimum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen niet meer en niet minder mag bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal.

Wijziging 23

Artikel 8.6: Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. ten hoogste 35% van het vloeroppervlak van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling tot een maximum oppervlakte van 50 m²;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. de bedrijfsactiviteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving;
 4. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn ingevolge het Activiteitenbesluit;
 5. geen detailhandel is toegestaan;
- b. 8.5.2. en ten behoeve van de uitoefening van een medisch beroep toestaan dat de maximale oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 100 m².

Deze bepaling verwijderen. In artikel 8.5.2 wordt een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf al toegestaan. Ook het bijbehorende afwegingskader (artikel 8.6.1) verwijderen uit de regels.

Wijziging 24

De bestemming Waarde-Archeologie 1 opnemen in de regels met de regels zoals hieronder is weergegeven:

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Archeologie 1** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden; met daarbij behorende:
- b. bouwwerken;
- c. voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

9.2.2

Het bepaalde in lid **19.2.1** is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

9.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

9.3.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel **19.1** bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren: het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;

- a. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het scheuren van grasland.

9.3.2

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 0,5 m worden geroerd;

- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 1, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Wijziging 24

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijzigingsbevoegdheid

13.1.1 wro-zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen - nadat de noodzakelijkheid daarvan is aangetoond - het plan wijzigen opdat ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied**' met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 Wonen hoofdgebouwen ook in een rij aaneen kunnen worden gebouwd.

13.1.2 Afwegingskader

In het kader van de wijzigingsbevoegdheid vindt een zorgvuldige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 13 uit de regels verwijderen.

Behorende bij besluit van ...