

# GEMEENTE WIERDEN

## RAADSBESLUIT

Nr.: Raad2011301

Besluit van de gemeenteraad van Wierden over het bestemmingsplan Hoge Hexel.

De raad, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2011.

### Besluit

1. in te stemmen met de "Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Hoge Hexel, welke notitie wordt geacht deel uit te maken van dit besluit, en de zienswijzen deels gegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoge Hexel, welke staat wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
3. in te stemmen met de "Memo Bestemmingsplan Hoge Hexel, (incl. ontwikkeling Kleen-Esch)" van 5 april 2011. Waardoor in de toelichting een gewijzigde kaveluitgifte wordt opgenomen. En het uilenonderzoek deel uit maakt van het bestemmingsplan;
4. het bestemmingsplan "Hoge Hexel" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig tekeningnummer BO1035.189627, 18 februari 2011;
5. het bestemmingsplan "Hoge Hexel" bekend te maken ex artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, dan wel eerder nadat van de VROM-inspecteur en gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen voor het eerder bekendmaken;
6. de VROM-inspecteur en gedeputeerde staten te verzoeken om versnelde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
7. voor het plangebied Hoge Hexel geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 5 april 2011.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

  
drs. W.H.J. Wienk

  
ing. J.H.M. Robben

# GEMEENTE WIERDEN



Aan de raad

Wierden, 17 januari 2011

Agendapunt:

Nummer: 301

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoge Hexel (gewijzigd)

---

## **Samenvatting**

Het ontwerpbestemmingsplan Hoge Hexel heeft van 4 november 2010 tot en met 15 december 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijze ingediend. Deze zienswijze zijn in de Notitie behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hoge Hexel samengevat en voorzien van een antwoord door de gemeente. Voor de inhoud hiervan verwijzen wij u naar deze notitie. Daarnaast zijn er nog een aantal ambthalfve wijzigingen. Deze hebben betrekking op de bestemming Wonen. Ook zal een bestemming Archeologie opgenomen moeten worden voor de bestaande percelen waarbij sprake is van een hoge archeologische (verwachtings)waarde is. Voor de inhoud hiervan verwijzen wij u naar deze staat van wijzigingen.

---

Het ontwerpbestemmingsplan Hoge Hexel heeft van 4 november 2010 tot en met 15 december 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijze ingediend. Deze zienswijze zijn in de Notitie behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hoge Hexel samengevat en voorzien van een antwoord door de gemeente. Voor de inhoud hiervan verwijs ik u naar deze notitie.

De ingediende zienswijzen geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. De wijzigingen hebben onder andere betrekking op het opnemen van een aanduiding voor het maximaal aantal woningen dat per bouwblok/strook toegestaan is. En het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid.

Daarnaast zijn er nog een aantal ambthalfve wijzigingen. Deze hebben onder andere betrekking op het opnemen van de bestemming Archeologie voor de bestaande percelen waarbij sprake is van een hoge archeologische (verwachtings)waarde is. Voor de inhoud hiervan verwijs ik u naar deze staat van wijzigingen.

## **Vervolg**

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld moeten de inspectie en de provincie na vaststelling zo spoedig mogelijk in kennis worden gesteld over de gewijzigde vaststelling. Na de in kennisstelling gaat er een termijn van 6 weken lopen. Dit is de termijn waarbinnen de inspectie en de provincie een reactieve aanwijzing kunnen geven.

De aard van de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat de rijks- en provinciaal belangen worden geschaad. Om die reden de inspectie en de provincie verzoeken tot versnelde publicatie zodat de gemeente de termijn van 6 weken niet hoeft af te wachten voordat het vastgestelde bestemmingsplan kan worden gepubliceerd.

---

## Planning

<b>Actie</b>	<b>tijd</b>
Vaststelling bestemmingsplan	5 april 2011
Provincie/inspectie in kennisstellen + verzoek versneld publiceren	6/7 april 2011
Publicatie vastgesteld bestemmingsplan	April 2011
Onherroepelijk bestemmingsplan (indien er geen beroep wordt ingediend)	Juni 2011
Kaveluitgifte	Juli 2011
Verlenen van de ontheffing (verklaring van geen bedenkingen)	September 2011
Start bouwrijp maken	Najaar 2011
Bouw 1 <sup>e</sup> woningen	1e kwartaal 2012

## **Communicatie naar burgers**

Na de vaststelling zullen zo snel mogelijk de inspectie en de provincie in kennis worden gesteld en worden verzocht om toestemming te geven voor een versnelde publicatie.

De heer Bosveld en Vitens krijgen na de vaststelling van het bestemmingsplan van de gemeente een bericht. In dit bericht komt te staan hoe de gemeente is omgegaan met de reactie die zij hebben gegeven en dat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Nadat de provincie en de inspectie toestemming hebben gegeven zal het bestemmingsplan worden geplaatst op [www.wierden.nl](http://www.wierden.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) voor een periode van 6 weken. Het bestemmingsplan is dan voor iedereen zichtbaar. Beroep kan worden ingediend bij de raad van state. Indien er geen beroep wordt ingediend dan is het bestemmingsplan onherroepelijk en kan worden gestart met de aanbesteding voor het bouwrijp maken.

---

## **Voorstel**

1. in te stemmen met de " Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Hoge Hexel, welke notitie wordt geacht deel uit te maken van dit besluit, en de zienswijzen deels gegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoge Hexel, welke staat wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
3. in te stemmen met de "Memo Bestemmingsplan Hoge Hexel, (incl. ontwikkeling Kleen-Esch)" van 5 april 2011. Waardoor in de toelichting een gewijzigde kaveluitgifte wordt opgenomen. En het uilenonderzoek deel uit maakt van het bestemmingsplan;
4. het bestemmingsplan "Hoge Hexel" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig tekeningnummer BO1035.189627, 18 februari 2011;
5. het bestemmingsplan "Hoge Hexel" bekend te maken ex artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, dan wel eerder nadat van de VROM-inspecteur en gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen voor het eerder bekendmaken;
6. de VROM-inspecteur en gedeputeerde staten te verzoeken om versnelde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.
7. voor het plangebied Hoge Hexel geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Wierden,  
de secretaris, de burgemeester,

drs. J.C. Koldeweid ing. J.H.M. Robben

Bijlagen:

- De heer A. Bosveld, Piksenweg 5, 7645 BC Hoge Hexel, IN2010-14747, 15 december 2010.
- Vitens, Postbus 1090, 8200BB Lelystad, IN2010-14634, 9 december 2010;
- Notitie behandeling zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hoge Hexel;
- Staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoge Hexel;
- Bestemmingsplan Hoge Hexel.

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 uitlogende 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 toereikend. De weg wordt namelijk ook gebruikt 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 ondervindt 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 veldmuizen 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 ....



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.

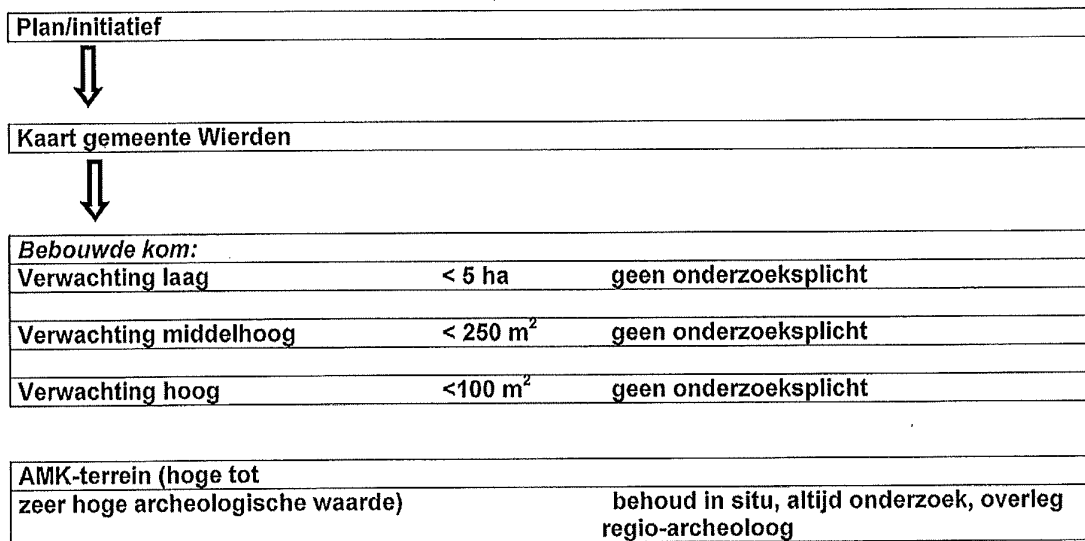
#### **Beleidsadvies**

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 m<sup>2</sup> en bij een verstoring dieper dan 50 cm.
  2. hoge archeologische verwachting (zie archeologische beleidsadvieskaart gemeente Wierden) bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> 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 broedseizoen<sup>1</sup> 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 m<sup>3</sup>;
  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 m<sup>3</sup>;
  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 m<sup>2</sup>;
  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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup>;
- 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 ...

# MEMO

---

Aan: gemeenteraad van Wierden  
Van: college van b&w  
Onderwerp: bestemmingsplan Hoge Hexel (incl. Ontwikkeling Kleen-Esch)  
Datum: 4 april 2011

---

## *Kaveluitgifte*

In de toelichting van het bestemmingsplan Hoge Hexel (3.3 Woonbehoefte, p.28) is opgenomen:

*'de eerste fase van het plangebied zal bestaan uit 12 woningen. Vier van deze woningen zal bestaan uit rijenwoningen in de sociale huursector. Daarnaast zal er in de eerste fase ruimte zijn voor twee tweekappers en twee vrijstaande woningen.'*

Wij verzoeken u om het bestemmingsplan voor dit gedeelte gewijzigd vast te stellen. Zodanig dat alle kavel in één keer worden aangeboden. Dit vanwege de gewijzigde woningmarkt en de verwachting van het Plaatselijk Belang Hoge Hexel dat er meer behoefte is aan starterswoningen. Hierdoor worden er meer kleinere kavels aangeboden.

Op het moment dat de eerste 12 kavels zijn verkocht zal er een heroverweging plaats vinden. Voor de overgebleven kavels wordt onderzocht of zij gebruikt kunnen worden voor specifieke doelgroepen (bijv. senioren woningen of woningen voor starters). Indien nodig dan zal het plan worden aangepast. Hierover zal u worden geïnformeerd. Over eventuele verdichting van het aantal woningen moet overleg plaats vinden met de provincie. Als de provincie akkoord gaat dan zal hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden.

## *Uilenonderzoek*

Voor het plangebied is een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek was dat er een uilenonderzoek moest worden uitgevoerd. Het uilenonderzoek is uitgevoerd.

## Conclusie en aanbevelingen

**Steenuil:** Steenuil territoria zijn op enkele honderden meters van de planlocatie vastgesteld, maar zal, gezien de honkvastheid van de soort, geen hinder ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

**Kerkuil:** Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen territoria van kerkuil aangetroffen. Mogelijk zijn er wel vaste rust- en verblijfplaatsen van kerkuil aanwezig, maar de ruimtelijke ontwikkelingen hebben hier geen negatief effect op gezien de territoriumomvang van kerkuil.

Het aanvragen van een ontheffing of het opstellen van een activiteitenplan is niet noodzakelijk.

De ontwikkeling van de nieuwe woningen kan doorgaan. Het is niet nodig om een ontheffing aan te vragen of een activiteitenplan op te stellen. Het uilenonderzoek moet wel onderdeel uit maken van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u het uilenonderzoek vast te stellen bij het bestemmingsplan.