

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING OUDE
SCHOOLWEG TE HOGE HEXEL

GEMEENTE WIERDEN

februari 2009

B01033.189305

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Situering van de projectlocatie	3
2	Huidige en gewenste situatie	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Gewenste situatie	4
3	Beleidskaders	5
3.1	Algemeen	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.3	Gemeentelijk beleid	5
4	Onderzoek	7
4.1	Algemeen	7
4.2	Milieuaspecten	7
4.3	Ecologie	9
4.4	Archeologie	10
4.5	Landschap en cultuurhistorie	10
4.6	Water	11
5	Het plan	12
5.1	Algemeen	12
5.2	Planologische afweging	12
5.3	Economische uitvoerbaarheid	12

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1

ALGEMEEN

Ter plaatse van het speelveld aan de Oude Schoolweg bestaat het voornemen om twee woningen te ontwikkelen. Teneinde de bouw van het Kulturhus in Hoge Hexel te realiseren is het van belang dat de bouw van beide woningen doorgaat. Voor het Kulturhus is door Witpaard in mei 2008 reeds de ruimtelijke onderbouwing “Kulturhus Hoge Hexel” opgesteld.

Op het perceel ligt nu een speelveld. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is deze Ruimtelijke Onderbouwing Oude Schoolweg te Hoge Hexel (ROB) opgesteld.

Het gebruik van de onderhavige gronden wordt momenteel geregeld in het bestemmingsplan “Buitengebied ‘85”, goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten d.d. 3 februari 1987. De bestemmingen van de onderhavige gronden luiden: “agrarisch gebied met landschappelijke waarde” en “actieve recreatie” met de aanduiding “sportterrein”. De woningen kunnen op basis van deze bestemming niet gerealiseerd worden. Op grond hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Wierden is bezig met het herzien van het bestemmingsplan Buitengebied. De gewenste ontwikkelingen voor de projectlocatie die op de plankaart verbeeld zijn, worden verder onderbouwd in deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2

SITUERING VAN DE PROJECTLOCATIE

De projectlocatie ligt aan de westkant van de kern Hoge Hexel, aan de westkant van de kruising Oude Schoolweg-Lanckerweg. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de projectlocatie weergegeven.



HOOFDSTUK

2 Huidige en

gewenste situatie

2.1

HUIDIGE SITUATIE

Het perceel aan de Oude Schoolweg is gelegen in de kern Hoge Hexel. De omgeving van Hoge Hexel bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en enkele bosgebieden. Het gebied rondom de projectlocatie heeft een halfopen karakter. Momenteel is hier een speelveld gelegen. Deze is direct aan de Oude Schoolweg gesitueerd en is aan de andere zijden omsloten door bomen. Het achterliggend gebied bestaat uit agrarische gronden met verspreid liggende bebouwing.

2.2

GEWENSTE SITUATIE

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een Kulturhus en een tweetal woningen te realiseren. Ten behoeve van de realisatie van dit Kulturhus is door Witpaard een Ruimtelijke Onderbouwing gemaakt (d.d. mei 2008). Voor de financiële haalbaarheid van het Kulturhus is het van belang dat de twee woningen worden gerealiseerd.

De bedoeling is om te voorzien in de bouw van twee vrijstaande woningen, ieder gelegen op een kavel van circa 900 m².

De kavels zijn ingebed in opgaand groen, waardoor er zo weinig mogelijk zicht is vanaf de Oude Schoolweg op de nieuwe woningen. De kavels liggen op ruime afstand van de Oude Schoolweg. De oprit naar de woningen zal gelegen zijn tegenover een zijtuin, waardoor er zo weinig mogelijk overlast als gevolg van naar binnen schijnende koplampen ontstaat. Tussen de twee kavels en de openbare weg is een grasveld geprojecteerd met daarin een speelveld. Uitgangspunt voor de inrichting is de schets op nevenstaande afbeelding.



HOOFDSTUK

3
Beleidskaders**3.1****ALGEMEEN**

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid is een gemeente in principe vrij. De wetgeving gaat er echter wel van uit dat er rekening gehouden wordt met het door hogere overheden uitgestippelde beleid, vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft. Weliswaar is de gemeente niet verplicht dit beleid verder te volgen, echter afwijking ervan zal duidelijk moeten worden gemotiveerd. In dit hoofdstuk wordt dan ook achtereenvolgens ingegaan op het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid ten aanzien van de projectlocatie. Omdat het initiatief van dusdanige kleinschalige omvang is, is het niet relevant in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing nader in te gaan op het rijksbeleid inzake het landelijk gebied.

3.2**PROVINCIAAL BELEID***Streekplan Overijssel 2000+*

In het Streekplan Overijssel 2000+ zijn de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In het streekplan is een gebiedszonering voor de groene ruimte (het landelijk gebied) opgenomen. Per zone geldt als algemeen uitgangspunt dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige basiskwaliteiten van een gebied (onder andere water, milieu, natuur- en landschapswaarden). Het betreffende gebied ligt in zone II. De hoofdcoers in dit gebied is de ontwikkeling van landbouw met behoud en ontwikkeling van landschap, cultureel erfgoed en recreatie. Het initiatief is dusdanig kleinschalig dat het weinig impact heeft op de omliggende omgeving. Het gebied is op dit moment omringd met groensingels, dit zal ook zo blijven. De projectlocatie behoort nu, ruimtelijk gezien, bij de kern Hoge Hexel en niet bij de omliggende landbouwgronden. Het omliggende landschap behoudt zijn openheid en daarom sluit het onderhavige plan goed aan op het streekplan.

Ontwerp-Omgevingsvisie

Op dit moment is er een Ontwerp-Omgevingsvisie in ontwerp. Dit document bevat de visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. De uitgangspunten in deze visie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dit document is nog niet goedgekeurd en het beleid is nog niet van kracht.

3.3**GEMEENTELIJK BELEID**

Het perceel maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan "bestemmingsplan buitengebied '85", goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten d.d. 3 februari 1987. De bestemmingen van de onderhavige gronden luiden: "agrarisch gebied met

landschappelijke waarde" en "actieve recreatie" met de aanduiding "sportterrein". Gronden aangewezen voor agrarisch gebied met landschappelijke waarde zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, alsmede voor het behoud, herstel en de versterking van de landschappelijke waarde. Gronden aangewezen voor actieve recreatie aangeduid met sportterrein zijn bestemd voor de uitoefening van veldsporten. De gewenste ontwikkelingen kunnen niet plaatsvinden op basis van de vigerende bestemmingen en derhalve zijn deze ontwikkelingen opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Er is in het nieuwe plan plaats voor een groenvoorziening. Momenteel liggen ter plaatse van de geplande groenvoorziening de bestemmingen "agrarisch gebied met landschappelijke waarde" en "actieve recreatie". Een soortgelijke ontwikkeling zorgt niet voor een aantasting van het landelijk gebied.

Realisering van de twee woningen vindt planologisch dan wel plaats in het buitengebied ("bestemmingsplan Buitengebied") ruimtelijk hoort de bebouwing bij het dorp. Er vindt geen aantasting van het buitengebied plaats.

HOOFDSTUK

4 Onderzoek

4.1

ALGEMEEN

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Voorts zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de diverse onderzoeksaspecten. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd.

4.2

MILIEUASPECTEN*Hinder*

In de directe omgeving van de geplande woningen is een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreffende bedrijf, gelegen aan de Nieuwe Schoolweg, betreft een melkveehouderij. De afstand tussen de nieuwe kavels en het bedrijf moet op basis van de Wet geurhinder en veehouderij 50 meter bedragen. De huidige afstand tussen de ligboxenstal en de nieuwe kavels is minimaal 150 meter en de afstand tussen de bouwblokken is 130 meter. Door de nieuwe ontwikkelingen worden de agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Bodem

Gezien de huidige functie van de onderhavige gronden wordt het zeer onwaarschijnlijk geacht dat er hier verontreinigingen worden aangetroffen. Verder bodemonderzoek vindt plaats op het moment van de daadwerkelijke bouwaanvraag.

Geluid

In beginsel heeft iedere weg een geluidszone, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (Wgh) is (in geval van zonerings) de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een weg. Voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een buitenstedelijk gebied bedraagt de breedte van de geluidszone aan weerszijden van de weg 250 meter.

Het gedeelte van de Oude Schoolweg waaraan de twee woningen komen te liggen betreft een weg waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt.

De projectlocatie ligt wel binnen de geluidszone van de Hexelseweg. Met behulp van het programma dBWeg1 (van Goudappel Coffeng), is recent voor woningbouw bij Kleen Esch overeenkomstig de Standaard Rekenmethode I van bijlage III voornoemd, op een eenvoudige en overzichtelijke wijze de geluidsbelasting berekend. Op die manier is bepaald of een hogere grenswaarde op de gevel(s) van de nieuw te bouwen woningen moet worden aangevraagd.

De Hexelseweg is een provinciale weg. De verkeersintensiteit op deze rijbaan is 4.600 voertuigen per etmaal in 2004. Met een doorrekening naar 2016 is dit toegenomen tot 5.700 voertuigen (bron: provincie Overijssel). De akoestische berekening voor woningbouw in Kleen Esch is uitgevoerd met een verkeersintensiteit van 6.000 (situatie 2017).

Bij de berekening voor Kleen Esch is gebleken dat voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden) vanaf de Hexelseweg niet wordt overschreden. Dit geldt voor zowel de dag- avond- als nachtperiode. Aangezien de projectlocatie verder van de Hexelseweg is gelegen dan de woningbouw in Kleen Esch, kan gesteld worden dat woningbouw op de projectlocatie niet belemmerd wordt vanuit geluidhinder. Een hogere grenswaarde hoeft niet te worden aangevraagd.

Verkeer

De twee percelen zullen via één gezamenlijke oprit ontsloten worden. Beide woningen hebben opstelplekken op eigen terrein.

Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor de risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen vastgelegd.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. In of nabij de projectlocatie is geen sprake van inrichtingen als bedoeld in het Bevi dan wel andere risico's of gevaarbronnen. Ook zijn er geen routes gevaarlijke stoffen (over de weg, het spoor of het water) en buisleidingen in de nabije omgeving van de projectlocatie aanwezig. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is daarom niet aan de orde.

Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 33.333 m² (in geval van 1 ontsluitingsweg) of een bruto vloeroppervlak van maximaal 66.667 m² (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Hetzelfde geldt voor woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van 1 ontsluitingsweg) of 1.000 woningen (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling).

Onderhavig initiatief behelst een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat duidelijk is dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.3**ECOLOGIE***Soortbescherming*

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Deze wet heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Door de provincie Overijssel, eenheid Landbouw, Natuur en Landschap, is in 2005 een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige flora & fauna. De volgende opmerkingen ten aanzien van (Flora- en faunawet en Habitatrichtlijn)soorten worden gemaakt:

- Werkzaamheden nabij houtwallen waar vogels kunnen nestelen mogen niet tijdens de broedtijd worden uitgevoerd.
- De amfibieën kunnen op vochtige, verscholen plaatsen aanwezig zijn.
- Gevolgen Wijziging Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (25 januari 2005):

De vleermuissoort Grootoorvleermuis is strikt beschermd (tabel 3 uit FF-wet). Echter, door de ingreep is niet te verwachten dat hun leefgebied aangetast wordt. Ze jagen langs houtsingels en boven sloten op insecten. Deze worden gehandhaafd en verder aangevuld. De overige plant- en diersoorten staan in tabel 1 van de FF-wet. Dit betekent dat deze soorten zo algemeen zijn, dat geen specifieke maatregelen nodig zijn om deze soorten tegen ingrepen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- De Ecologische Hoofdstructuur

Hoge Hexel is op ongeveer 2 kilometer gelegen van het Natura 2000-gebied Wierdense Veld. Vanwege de afstand van het plangebied en de beperkte ingreep kan gesteld worden dat het initiatief geen significant negatieve effecten heeft op het Natura 2000-gebied. Er zijn geen beschermde natuurmonumenten in de directe nabijheid van Hoge Hexel. Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur.

Vanuit het aspect ecologie gezien zijn er geen beperkingen gevonden met betrekking tot de beoogde ontwikkelingen.

4.4

ARCHEOLOGIE

De herinrichting van het plangebied vraagt slechts een beperkt grondverzet. Vanwege de beperkte werkzaamheden in de bodem en gezien de grootte van de ontwikkelingen wordt een (nader) archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.5

LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

De projectlocatie ligt aan de rand van de kern Hoge Hexel, met daarnaast een landelijk gebied. Momenteel is op deze locatie een speelveld te vinden, tussen dit speelveld en het landelijk gebied liggen groensingels. Deze opgaande beplanting zal worden behouden en tussen de twee kavels met daarop de woningen en de Oude Schoolweg zal eveneens opgaand groen komen. Het betreft hier inheemse beplanting. De woningen komen op deze manier in het groen te staan.

4.6

WATER

Waterschap

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft in het kader van het betreffende plan het volgende opgemerkt:

- Binnen de projectlocatie of in de directe omgeving ervan zijn geen waterlopen gelegen die in beheer zijn van het waterschap Regge en Dinkel.
- De aard en de omvang van de voorgenomen wijzigingen in de inrichting zijn niet zodanig dat deze effect zullen hebben op het watersysteem.

Grondwaterbescherming

In 1992 is in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan “Hoge Hexel 1991” nader onderzoek verricht naar de bodemopbouw op een tweetal potentiële bouwlocaties. Doel van het onderzoek was om te kunnen vaststellen welke uit een oogpunt van bescherming van de waterwinning de voorkeurslocatie voor woningbouw zou moeten zijn. Eén van de locaties betrof het speelterrein aan de Oude Schoolweg. Er is vastgesteld dat bij het ontbreken van een aaneengesloten kleilaag op één van de locaties, die locatie niet in aanmerking zou kunnen komen voor woningbouw. De conclusie uit het onderzoek was dat de locatie aan de Oude Schoolweg niet dan wel minder geschikt was. Aangezien een groot gedeelte van het huidige speelveld onbebouwd zal blijven en er maar een klein gedeelte van de kavels (het gaat om twee woningen) bebouwd oppervlak wordt, zal dit voor de grondwaterwinning zeer geringe gevolgen hebben.

Vanuit het aspect water wordt dan ook geen bezwaar gezien.

HOOFDSTUK

5 Het plan

5.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag of de gewenste ontwikkeling kan worden toegestaan en op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 PLANOLOGISCHE AFWEGING

Het speelveld en een klein gedeelte agrarisch gebied zullen worden omgevormd naar twee kavels met daarop twee vrijstaande woningen en een groenvoorziening. De erfbepanting op het perceel wordt verder aangevuld. Aangezien de voorgenoemde ontwikkeling niet mogelijk is binnen het huidige bestemmingsplan "Buitengebied '85" van de gemeente Wierden, wordt het initiatief vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied 2009". Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om te onderbouwen dat de bestemmingswijziging kan plaatsvinden.

Met de bouw van de beide woningen wordt de huidige ruimtelijke structuur van zowel het dorp als het landelijk gebied niet aangetast. Gezien de kleinschaligheid en de geringe impact van het plan past de ontwikkeling binnen het provinciale beleidskader. Daarnaast is het plan getoetst aan diverse beleidskaders en diverse onderzoeksaspecten die bij de ruimtelijke planvorming een rol spelen. Hieruit volgt dat er geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling.

De ontwikkeling van dit plan is noodzakelijk voor de financiering van het Kulturhus. De realisatie van het Kulturhus hangt zodoende af van de realisatie van het onderhavige project.

5.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is in het projectplan aangegeven op welke wijze het project is gefinancierd. Van gemeentewege is ingestemd met deze financiering. In de financiering is het Kulturhus meegenomen, omdat deze twee plannen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden wat betreft economische uitvoerbaarheid.

februari 2009