



14 JAN. 2010

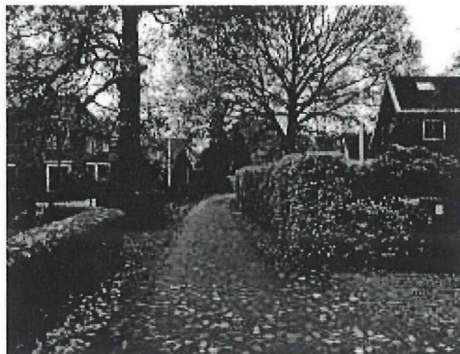


10.000137

AFDELING: *RO*
MEDEWERKER: *P. Nijman*
MEMO: *Raad / Directie / Scheepvaart*
OVB JA / NEE A.H.A.U.S. T.E.R.M.I.N.

Rapport

Betreffende uitgevoerde
onderzoeken ter onderbouwing van het besluit van de gemeenteraad
van de gemeente Olst-Wijhe
tot toekenning van een bouwblok
aan de Wjihendaalseweg tussen de percelen 3 en 3a te Wijhe



Opdrachtgevers:
Fam. J. van Merle
Muisbroekseweg 45
3381 KM Giessenburg

Uitgevoerd door:
Van der Ham Advies
Hoogstraat 77
2965AK Nieuwpoort

datum : 18-11-2009

INHOUD	Pag.nr.
1. INLEIDING	3
1.1 Doel van de rapportage	3
1.2 Huidige planologische regeling	3
1.3 Toelichting op de procedure	3
1.4 Ligging van het project	3
1.5 Leeswijzer/Opzet van de rapportage	3
2. BELEID	4
2.1 Rijksbeleid	4
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	4
2.3 Gemeentelijk beleid	6
2.4 Waterhuishouding	6
2.4 Conclusie	6
3. HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	7
3.1 Historie	7
3.2 Huidige situatie	7
3.3 Omschrijving bouwplan	9
3.4 Ontsluiting en parkeren	9
3.5 Conclusie	9
4. TOETSINGSASPECTEN	10
4.1 Ontsluiting	10
4.2 Wegverkeerslawaaï	10
4.3 Milieuhinder	11
4.4 Luchtkwaliteit	12
4.5 Externe veiligheid	13
4.6 Kabels en leidingen	14
4.7 Bodemkwaliteit	14
4.8 Waterhuishouding	15
4.9 Flora en Fauna	16
4.10 Archeologie	16
5. BELEMMERINGEN	17
6. MOTIVERING	17
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
8. CONCLUSIE	18

Bijlagen:

1. INLEIDING

1.1 Doel van de rapportage

Door de familie Van Merle, wonende aan de Muisbroekseweg 45 te 3381 KM Giessenburg, is aan het bestuur van de gemeente verzocht om aan het bij hen in eigendom zijnde perceel gelegen aan de Wijhendaalseweg tussen 3 en 3a, bekend zijnde onder nummer F6497, een bestemming toe te kennen die het mogelijk maakt om op het perceel een woning te bouwen dan wel aan de locatie een bouwblok toe te kennen. Op de planlocatie staat nu geen woning. De toekenning van een bouwblok is een aan de gemeenteraad toekomende vrijheid. Om de nodige overwegingen gefundeerd te kunnen maken dient aan de gemeenteraad de nodige informatie in de vorm van onderzoeken ter beschikking te worden gesteld. Deze onderzoeken betreffen met name een flora en fauna onderzoek, een onderzoek naar geluidshinder, een archeologisch onderzoek en een bodemonderzoek. Aan Van der Ham Advies is gevraagd om te voorzien in het (doen) uitvoeren van deze onderzoeken.

1.2 Huidige planologische regeling

Voor de locatie is het bestemmingsplan "Wijhe" van de gemeente Olst Wijhe van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 16 juni 2009 door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel goedgekeurd met onthouding van goedkeuring aan een gedeelte van het bestemmingsplan. De onthouding van de goedkeuring betreft het toekennen van een bouwblok op het perceel van de familie van Merle gelegen aan de Wijhendaalseweg tussen 3 en 3a. Het perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming "W". Deze gronden zijn bestemd voor wonen. De voorgestelde nieuwe ontwikkeling komt dan ook overeen met de bestemming in het vigerende bestemmingsplan "Wijhe" zij het dat op de betreffende locatie tussen Wijhendaalseweg 3 en 3a geen bouwblok is gevestigd. Aan de gemeenteraad komt het recht toe om, ten aanzien van het toekennen van een bouwblok aan een locatie, zelfstandig te besluiten. In haar vergadering van 16 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Olst-Wijhe besloten tot het toekennen van een bouwblok aan het perceel F6497 gelegen aan de Wijhendaalseweg tussen 3 en 3a. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 2000 m².

1.3 Toelichting op de procedure

Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van woningbouw op de betreffende locatie. Dit is binnen het vigerende bestemmingsplan dus niet zonder meer mogelijk. De Raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft echter, bij besluit van 16 februari, aangegeven wel bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het toekennen van een bouwblok op de voorgestelde locatie. Het gebied ligt binnen de rode contouren, aangegeven in het Streekplan. De locatie is tevens gelegen in een gebied wat op de kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Overijssel is aangeduid als een gebied waarin geen of een zeer lage kans bestaat dat archeologische waarden aanwezig zijn. Hierover wordt meer omschreven onder hoofdstuk 4.10.

1.4 Ligging van het projectgebied aan de Wijhendaalseweg in Wijhe

Het projectgebied betreft de locatie aan de Wijhendaalseweg tussen 3 en 3a te Wijhe. De Wijhendaalseweg is een al lang bestaande weg waaraan aan weerszijden woningen zijn gelegen. De woningen aan de Wijhendaalseweg zijn merendeels vrijstaande woningen die op geringe afstand van elkaar zijn gelegen. De erf afscheidingen bestaan uit hagen en hekken. De woningen zijn zeer verschillend van stijl. Vanaf de Wijhendaalseweg is er een beperkt zicht op de tuinen bij de woningen vanwege de hagen langs de weg. Aan de woningen zijn vaak garages, bergingen of carports aangebouwd waardoor de bebouwing op de verschillende percelen elkaar tot op korte afstand nadert. Hierdoor ontstaat een beeld van een nogal aaneengesloten bebouwing.

1.5 Leeswijzer/Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende rapportage omvat een weergave van het relevante beleid, een omschrijving van het project en het gebied waarin het project is gelegen, de feitelijke ruimtelijke onderbouwing en enkele afwegingen voor wat betreft milieuaspecten en andere belangen en wetgeving indien van toepassing. Het rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 is het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid in het kort weergegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de historie en de huidige situatie. In hoofdstuk 4 worden alle toetsingsaspecten van onderzoek beschreven. In de hoofdstukken 5 en 6 worden de belemmeringen en de motivering voor de vrijstelling aangegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid besproken en hoofdstuk 8 geeft de conclusies weer.

2. BELEID

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De rijksoverheid heeft haar beleid ten aanzien van wonen ondermeer omschreven in de Nota Ruimte. In deze nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden en de borging van veiligheid. Daarbij zijn enkele punten centraal gesteld. Dit zijn ondermeer de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en centra, de verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de sociaaleconomische positie van de steden. Rondom de steden dienen bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen ontwikkeld te worden. Er dient een juiste afstemming plaats te vinden tussen verstedelijking en economie en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

In de Nota Ruimte zijn enkele beleidslijnen vastgelegd. Hieronder noemen we er enkele:

- streven naar bundeling van verstedelijking, echter geen rode contouren om de kernen.
- bescherming van Het Groene Hart als nationaal landschap.
- de eigen natuurlijke aanwas moet binnen de gemeenten kunnen worden opgevangen.
- bij de ruimtelijke inrichting speelt water een belangrijkere rol

Nota Wonen (2000)

Ook in de Nota Wonen heeft de rijksoverheid haar beleid omschreven. Zo kunnen in deze Nota enkele beleidsregels worden gevonden. Hieronder noemen we er enkele:

- men tracht tegemoet te komen aan de wens om ruim en groen te wonen
- bevorderen van het wonen met zorg op maat
- de woonkwaliteit in de steden verbeteren
- vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving. In dit verband wordt gesproken over het opheffen van de welstandscommissie.

De Nota Wonen stelt ook dat het gemeentelijk woonbeleid meer integraal dient te worden. Er dienen meer relaties te worden gelegd met sociaal beleid, milieu, verkeer en vervoer. Dit is van belang voor de vitaliteit van steden en dorpen. De kwaliteit van wonen wordt niet slechts bepaald door de woning. Ook het woonmilieu, de omgeving waarin de woning staat, is van groot belang. Men geeft aan dat er vijf typen woonmilieus zijn: centrumstedelijk (hoge dichtheid), buitencentrum, groenstedelijk, centrumdorps en landelijk wonen. Nederland heeft een tekort aan centrumstedelijke- en groenstedelijke milieus. In buitencentrum milieus dreigen overschotten te ontstaan (vooral in die van na de oorlog).

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Voor het bepalen van het beleid is in eerste instantie het streekplan Overijssel 2000+ geraadpleegd. Dit streekplan is op 13 december 2000 door Gedeputeerde Staten van Overijssel vastgesteld. De locatie is in het streekplan Overijssel 2000+ gelegen binnen de "Rode Contour". Dat wil zeggen dat dit deel van Wijhe in aanmerking kan komen voor "verstedelijking". Wijhe is in het streekplan aangeduid als een "grotere kern". Dit houdt in dat deze kernen zijn aangewezen als kernen met een verzorgende functie voor de bewoners. Daarnaast kunnen deze kernen ook een regionale functie vervullen. Specifieke uitspraken over de locatie aan de Wijnendaalseweg worden in het streekplan verder niet gedaan.

Het Provinciaal beleid met betrekking tot die locaties welke zijn aangewezen als Beschermd Stads- en Dorpsgezicht is verwoord in het Streekplan Overijssel 2000+ (d.d.13-12-2000). In Hoofdstuk 4.6 Cultuurhistorie en Waarden, verwoordt de Provincie haar beleid ten aanzien van onder meer Beschermd Stads- en Dorpsgezichten.

Zij stelt daar onder meer dat het gebied van de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden behoort tot de Belvédèregebieden welke door het Rijk zijn benoemd. Dit zijn gebieden met een bijzondere

cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Het beleid is allereerst gericht op bescherming van waardevolle landschappen en structuren. Daarbij gaat het ook om het behoud van cultureel erfgoed in de vorm van belangrijke objecten of structuren. In het kader van het Monumenten Selectie Project doet de Provincie voorstellen voor aanwijzing van beschermde Stads- en Dorpsgezichten. Dit kunnen trouwens ook landschappen zijn. Deze Stads- en Dorpsgezichten zijn opgenomen op kaart 8, Cultuurhistorie. Hardinxveld-Giessendam is als zodanig geen beschermd Stads- en Dorpsgezicht.

Buiten de bebouwingscontouren hanteert de provincie een beperkend beleid met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. De provincie gaat ervan uit dat in de planperiode alle gemeenten in staat zijn om de opgave die men heeft gesteld ten aanzien van wonen, te realiseren binnen het bestaande stedelijke gebied. De gemeenten worden gestimuleerd in het winnen van ruimte door het meervoudig gebruik van ruimte, het mengen van functies en door onder andere woonmilieutransformatie. Daarbij is het tevens provinciaal zowel als gemeentelijk beleid dat in buitengebieden geen uitbreiding plaatsvindt van burgerwoningen tenzij zich bijzondere omstandigheden voordoen. Hierbij valt te denken aan het combineren van het wonen en het versterken van natuur- en landschapswaarden. Dit kan zich bij voorbeeld voordoen bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan(2005)

In deze visie geeft de provincie haar visie op de ontwikkeling van het verkeer en vervoer in de provincie Overijssel. Voor de regio Zuid-West Overijssel staat het behoud en daar waar mogelijk het versterken van het huidige karakter centraal. De provincie ziet graag een vitale regio waarin men zich richt op het duurzaam vernieuwen van het stedelijk en het landelijk gebied. Het is de bedoeling dat de ontwikkelingen plaatsvinden op dusdanige wijze dat zowel bewoners, bedrijven als bezoekers zich in de regio blijven thuis voelen. Het behoud van het open karakter van de regio met de authentieke aspecten en de rust is hierbij van groot belang.

Op regionale schaal zijn enkele zaken van belang:

- Het benutten van de capaciteit binnen de bebouwingscontouren.
- Het realiseren van voldoende woonruimte voor de bewoners die zijn gebonden aan de regio. Het doel is om te voorzien in huisvesting voor 90% van de natuurlijke aanwas.
- Het realiseren van geschikte huisvesting voor doelgroepen zoals ouderen en de zogenaamde starters.
- Het vernieuwen en verbeteren van winkelcentrumgebieden in de verschillende verzorgingskernen.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Overijssel

In deze Hoofdstructuur zijn de gebieden vastgelegd en aangegeven waarbinnen kansen aanwezig zijn op het aantreffen van archeologische sporen. Hierin zijn gradaties aangebracht voor wat betreft de mate waarin er kans is op het aantreffen van archeologische sporen. Met betrekking tot de planlocatie wordt het een en ander omschreven in hoofdstuk 4.10

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie (2008)

De belangrijkste uitgangspunten van de gemeente voor wat betreft het beleid met betrekking tot wonen zijn onder andere vastgelegd in de Structuurvisie. De Structuurvisie is gedateerd op 7 april 2008. De hoofddoelstelling van de gemeente wordt verwoord onder hoofdstuk 1. In hoofdstuk 3.6 zeer helder weergegeven wat het beleid van de gemeente is ten aanzien van wonen. Hier geeft de gemeente de volgende uitgangspunten aan.

- De hoofddoelstelling is het voorzien in de eigen woningbehoefte.
- De gemeente wenst een zo gevarieerd mogelijk aanbod van woningen en woonmilieus tot stand te brengen. Daarbij gaat het niet alleen om nieuwe gebieden maar zeker ook om inbreidingslocaties, waar in de toekomst grote behoefte aan bestaat.
- Naast het voorzien in eigen woonbehoefte stelt de gemeente zich ook ten doel om te voorzien in een bovenlokale behoefte.
- De belangrijke doelgroepen van het beleid zijn de starters, gehandicapten en senioren.

Het uitvoeringsprogramma is gericht op een aantal belangrijke doelen binnen de structuurvisie.

De realisering van het bouwprogramma houdt in;

- Het bouwen voor eigen behoefte;
- Het voorzien in woningen voor starters;
- Het voorzien in woningen voor ouderen;
- Het voorzien in woningen voor huishoudens met lagere inkomens;
- Het stimuleren van integratie van wonen, welzijn en zorg.
- Het bouwen, naast de woningen voor eigen behoefte, van een extra aantal woningen in het kader van de bovenlokale behoefte. Dit resulteert in een periode tot 2020 in de bouw van ca. 750 nieuwe woningen.

Het monitoren van de voortgang van de beleidsuitvoering is uiteraard een belangrijk aspect van de beleidsuitvoering.

In de Structuurvisie 2008 wordt de bouw van 750 woningen aangegeven. De gemeente heeft in de Structuurvisie gekozen voor een progressief beleid waarin sprake is van zowel optimalisatie van de functiemenging, vernieuwing in het bestaande gebied en kwaliteit. Een van de genoemde elementen is het aanwijzen van een aantal binnenstedelijke herstructureringslocaties, dit kunnen met name bestaande milieuhinderlijke bedrijven zijn, ten behoeve van een invulling met woningbouw. Daarnaast geeft de gemeente nog enkele hoofdzaken aan waaronder:

- het aangeven van transformatiegebieden;
- het versterken van het landschap in het buitengebied;
- het ontwikkelen van een vrijkomende agrarische locaties (rood voor rood);
- Het ontwikkelen van nieuwe landgoederen waarbij een versterking van de landschapswaarden wordt gecombineerd met het wonen.

2.4 Conclusie

De ontwikkeling op de planlocatie is niet in conflict met het ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Olst-Wijhe. De woning wordt gerealiseerd binnen de bebouwingscontouren zoals deze zijn aangegeven in het Streekplan. Door het in zekere zin inbreiden binnen de contouren, er wordt een woning toegevoegd op de locatie, wordt uitvoering gegeven aan de Structuurvisie waarin geopteerd wordt voor het realiseren van woningbouw middels inbreiding.

3 HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

3.1 Historie

Op de gemeentelijke website wordt in het kort de geschiedenis van Wijhe beschreven. Een kort deel hieruit vindt u hieronder weergegeven.

Olst-Wijhe, gemeente aan de IJssel.

Per 1 januari 2001 is de gemeente Olst-Wijhe ontstaan uit de gemeenten Olst en Wijhe, als gevolg van een gemeentelijke herindeling.

Olst is in de 7e eeuw ontstaan als kleine nederzetting aan de IJssel. In het jaar 947 werd Olst voor het eerst genoemd bij haar Latijnse naam "Holsto".

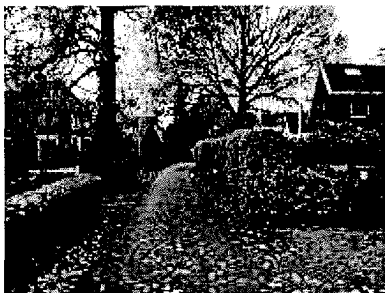
"Wie" werd voor het eerst officieel genoemd in een oorkonde van Koning Otto I, gedateerd 29 augustus 960. Men neemt aan dat met "Wie" het dorp Wijhe wordt bedoeld.

"Wijhe is gelegen in eene gezonde streek, gemakkelijk te bereiken aan den hoofdweg Deventer-Zwolle", aldus burgemeester G.J. Schimmelpenninck in de Gids van Wijhe uit 1926. "Stapt men aan het station van Wijhe af", vervolgt Schimmelpenninck zijn lofzang, "zoo zal men verder wandelende langs een vrolijken Stationsweg en boomrijke Oranjelaan, waaraan aardige villa's van diverse grootte, het oude dorp bereiken. Ter weerszijden van de hoofdstraat een rij van winkels die hun waren aanbevelen en menig goed café, dat u lokt om uit te rusten".

Deze woorden van de oude magistraat zijn nog immer van toepassing op Wijhe. Niet dat de tijd er heeft stilgestaan. Integendeel! Maar de gunstige ligging, de schoonheid van het dorp en de uitstekend geoutilleerde winkelstraat zijn ook heden ten dage de meest in het oog springende kenmerken van Wijhe aan de IJssel. Het landgoed Onder de Gelder is met zijn karpervijver een geliefd plekje. Hier heeft men een mooie doorkijk naar de kerktoren van Wijhe. Meer informatie kunt u vinden op de website

3.2 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan de Wjihendaalseweg. Dit is een smalle weg van enkele honderden meters lengte die uiteindelijk doodloopt. De breedte van de weg is ca. 3½ meter. Het is aan twee auto's niet mogelijk om elkaar te passeren. Parkeren is op de Wjihendaalseweg niet mogelijk zonder het bestemmingsverkeer te blokkeren. Er wordt dan ook niet op de Wjihendaalseweg geparkeerd. Langs de Wjihendaalseweg treft men de bebouwing aan in de vorm van burgerwoningen. De woningen in de directe omgeving zijn deels al lang bestaande woningen en deels nog recent gebouwd. In de bouwstijl van de nieuwere woningen is niet herkenbaar dat is gezocht naar aansluiting bij de stijl van de al van ouds aanwezige woningen. De woningen langs de Wjihendaalseweg zijn gevarieerd in type. Ook is er variatie in de nokrichting waarneembaar. Er staan woningen waarvan de nokrichting haaks op de Wjihendaalseweg staat en woningen waarvan de nokrichting evenwijdig met de Wjihendaalseweg loopt. Ook de kapstijl is verschillend.



de Wjihendaalseweg

3.3 Omschrijving van het plan

Uitgangspunten.

Voor de planlocatie, langs de Wihendaalseweg, is het belangrijk dat er goed rekening wordt gehouden met het toch wel karakteristieke beeld van de Wihendaalseweg ter plaatse. Voor deze omgeving geldt dat het karakteristieke beeld van de straat met daarin vrijstaande woningen uit verschillende bouwjaren en in verschillende bouwstijlen behouden blijft en zo mogelijk wordt versterkt. Het karakter van de nieuw te bouwen woning moet daarom afgestemd zijn op de karakteristiek van de Wihendaalseweg als geheel. Het bouwen van een nieuwe woning met een passende stijl is een positieve zaak gezien vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Het bouwlint langs de Wihendaalseweg wordt versterkt door de toevoeging van een woning binnen dit lint.

Belangrijk daarbij is dat:

- de bouw van de woning in het bouwlint van de Wihendaalseweg moet worden gerealiseerd. De woning staat dus in de lijn van de andere woningen aan weerszijden. Gezien het feit dat de woning kan worden gerealiseerd met een voortuin en een oprit naar de garage zal er geen belemmering zijn. Alle aanwezige woningen hebben deze eigenschappen en een nieuw te bouwen woning is gemakkelijk in dit beeld in te passen.

Beschrijving van de vraag

De aanvraag is gericht op het mogelijk maken van de bouw van een grondgebonden woning aan de Wihendaalseweg. De omvang van de locatie is aangegeven op de tekeningen van het plangebied en bedraagt ca. 2600 m². Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour zoals opgenomen in het streekplan. Zoals al eerder aangegeven is het van belang dat rekening is gehouden met de samenhang tussen de al aanwezige woonbebouwing en een nieuw op te richten woning met bijgebouwen. Hierbij is het van groot belang dat in het materiaalgebruik en de bouwstijl van de nieuw te bouwen woningen rekening wordt gehouden met dit aspect. De begrenzing van de locatie wordt gevormd door de bestaande woningen aan weerszijden.

Een exacte omschrijving van een bouwplan wordt in deze rapportage niet gegeven. Deze rapportage ondersteunt de aanvraag tot het vestigen van een bouwblok op de locatie. Een bouwplan ligt op dit moment niet voor.

De locatie is in de huidige situatie bereikbaar vanaf de Wihendaalseweg. Dat zal ook in de nieuwe situatie zo blijven.



de belendende bebouwing bij de planlocatie



de planlocatie langs de Wihendaalseweg

3.4 Ontsluiting en parkeren

Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de al aanwezige weg, de Wijnendaalseweg. Er wordt toegang gerealiseerd direct vanaf het perceel. Het perceel heeft een eigen inrit/uitrit. De in- en uitrij mogelijkheden zijn prima. Er is voldoende ruimte om een veilige en overzichtelijke situatie te realiseren.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dient conform de in de gemeente gehanteerde parkeernorm uitgegaan te worden van, indien mogelijk, parkeren op eigen terrein. In een telefonisch onderhoud op 13 oktober 2009 is door de beleidsmedewerker verkeer van de gemeente aangegeven dat voor de Wijnendaalseweg geen specifieke parkeernota van toepassing is doch dat er van wordt uitgegaan dat er wordt geparkeerd op eigen terrein. De parkeerplaatsen dienen dus te worden gerealiseerd op eigen terrein. Omdat in openbare ruimte van de Wijnendaalseweg niet genoeg ruimte is en er geen parkeerplaatsen langs de weg kunnen worden gecreëerd zou parkeren in de openbare ruimte een probleem opleveren. Echter zal bij het mogelijk op te richten pand voldoende eigen parkeerruimte worden gerealiseerd en is parkeren op eigen erf goed uitvoerbaar. Bij een nieuwe woning is voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Zonodig kan de oprit naar de garage als parkeerruimte worden gebruikt. Deze parkeerplaatsen behoren aan de bewoner van het pand toe. Op deze wijze is de omgeving gevrijwaard van een toenemende parkeerdruk als gevolg van de bouw van een woning. Dit sluit ook aan met wat is opgemerkt onder 6.3 (toegang tot het perceel). Er was geen woning aanwezig op de locatie. Er is een toename met een woning in het plangebied, Er worden tenminste 2 parkeerplaatsen bij de woning gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

3.5 Conclusie

Het plan voor de bouw van een woning biedt in stedenbouwkundig en ruimtelijk opzicht een meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie. Het versterkt het bouwlint aan de Wijnendaalseweg. De woning draagt, vanwege het feit dat zij vrij staat, goed bij aan het handhaven van het karakter van de Wijnendaalseweg waar veel vrijstaande woningen staan. De totale parkeercapaciteit voldoet aan het voorgeschreven aantal en de parkeerplaatsen zijn gerealiseerd op eigen terrein bij de woning.

4. TOETSINGSASPECTEN

4.1 Ontsluiting

Voor de ontsluiting wordt bij de woning gebruik gemaakt van de al aanwezige weg, de Wijnendaalseweg. Er wordt toegang gerealiseerd direct vanaf het erf van het pand. De bewoners van het pand hebben hun eigen inrit/uitrit. Vanaf de Wijnendaalseweg heeft men aansluiting op de straten en wegen in Wijhe vanwaar men aansluiting heeft op de uitvalswegen naar bijvoorbeeld Zwolle. De wegen binnen de gemeente Wijhe zijn voor een groot deel te categoriseren als wegen vanwaar men toegang heeft op de erven bij de aanliggende woningen. Hier is dan ook sprake van een toegestane snelheid van 30 km/h. Deze wegen zijn ook als zodanig ingericht. Uiteraard geldt dat niet voor alle wegen in de gemeente. De Wijnendaalseweg is wel een erftoegangsweg waarover zowel het autoverkeer als het fietsverkeer gezamenlijk wordt afgewikkeld. De snelheid waarmee op de Wijnendaalseweg kan worden gereden moet worden aangeduid als "stapvoets".

Openbaar vervoer

Wijhe heeft meerdere vormen van openbaar vervoer. Vanaf het station is een spoorverbinding naar de grotere stations zoals Zwolle en Deventer. Vanaf die stations staat het gehele spoorwegennet ter beschikking aan de reiziger die reist met het openbaar vervoer. Naast het treinverkeer onderhoudt de vervoersmaatschappij busdiensten naar de omliggende dorpen en steden. De ontsluiting per openbaar vervoer kan dan ook als redelijk goed worden aangeduid.

Toename van verkeer ten gevolge van het bouwplan

Het voorliggende aanvraag voorziet in de toekomst in de bouw van een woning. Op de planlocatie is nu geen woning aanwezig. Per saldo zal er dan ook sprake van een toename met een woning. Gezien de minimale omvang van de toename van het aantal woningen, kan gesteld worden dat de toename van het verkeer aan de Wijnendaalseweg en verder in de gemeente ten gevolge van het bouwplan geen wezenlijke invloed heeft op de verkeersafwikkeling op de Wijnendaalseweg.

Verkeersintensiteit

In aansluiting op hetgeen hiervoor is opgemerkt onder de toename van verkeer kan hiervoor met betrekking tot de verkeersintensiteit worden aangesloten bij het voorstaande. Ten gevolge van de bouw van de woning zal zich nauwelijks een verandering voordoen met betrekking tot de verkeersintensiteit.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Beleid en normstelling

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. Daarnaast is het vigerende beleid vastgelegd in ministeriële besluiten en jurisprudentie en in artikel 15 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. Een toelichting hierop komt aan de orde met betrekking tot de situatie op de planlocatie.

Normstelling gezoneerde wegen

Binnen de zone van een weg dient bij nieuwbouw de geluidsbelasting op de gevel te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). De uiterste grenswaarde voor nieuwe woningen buiten de bebouwde kom langs een bestaande weg bedraagt 53 dB(A). In bepaalde gevallen kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten, tot een maximum van 63 dB(A). In het besluit "Grenswaarden binnen zones langs wegen" is een aantal criteria opgenomen waar aan moet worden voldaan. Bij wet van 5 juli 2006, houdende wijziging Wet geluidhinder, is er een aantal wijzigingen aangebracht in de Wet geluidhinder. Vanaf 1 januari 2007 zijn burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

De omgeving waarbinnen bij een weg aandacht aan het geluid dient te worden besteed wordt de geluidzone rond een weg genoemd. De dichtstbij gelegen weg van belang, de Wijnendaalseweg, bezit

ter hoogte van het plangebied 1 rijstrook. De weg kent ter hoogte van de planlocatie een maximum snelheid van 30 km/u.

Deze weg is als gevolg van de Wgh niet gezoneerd en er hoeft op deze weg volgens de Wgh geen akoestisch onderzoek plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen langs deze weg. Op grond van bestaande jurisprudentie dient echter wel aannemelijk te worden gemaakt dat, in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing, sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Om de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te onderbouwen wordt, bij het ontbreken van wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. De eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de WGH wordt dan als referentiekader gehanteerd. Naast hetgeen hier is gesteld is het ook van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

Berekeningen en verdere nuancering.

Om aan te geven welke getallen van toepassing zijn is gekeken naar het wegtype. Er is sprake van een doodlopende weg met bestemmingsverkeer waar stapvoets wordt gereden. Het wegdek bestaat uit asfalt. Bij een dergelijke snelheid op de planlocatie mag worden aangenomen dat de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan circa 48 dB op de gevels van de te bouwen woning. Hierbij wordt dan voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Maatregelen

Gezien het feit dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB zijn verdere maatregelen niet noodzakelijk.

Conclusie

Het een en ander overziend kan worden gesteld dat er geen maatregelen behoeven te worden getroffen waardoor de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Wijnendaalseweg wordt gereduceerd omdat aan de voorkeur grenswaarde wordt voldaan. Het akoestisch klimaat vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

4.3 Milieuhinder

Normstelling en beleid

Milieuzonering.

Bij de realisering van woningen moet worden onderzocht of er in de omgeving ook bedrijfsactiviteiten bevinden die milieuhinder kunnen veroorzaken. Op de plaats waar de woningen worden gebouwd dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn. Ook moeten bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Door gemeenten is vaak een rapport "Bedrijven en Milieuzonering" opgesteld. Dit rapport geeft aan op welke locaties bedrijven aanwezig zijn, binnen welke Milieucategorie (1 t/m 4) zij vallen en of op bepaalde locaties bedrijven met een bepaalde Milieucategorie zich mogen vestigen. Welke categorie bedrijven hebben is aangegeven op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op basis van het rapport "Bedrijven en Milieuzonering" en de daarin opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" kan geconcludeerd worden of er bedrijven of activiteiten in de omgeving zijn die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van deze locatie.

Onderzoek

Onderzocht is of er zich bedrijven in de directe omgeving van de bouwlocatie bevinden waardoor zich op enige wijze een belemmering voor het uitvoeren van het bouwplan zou kunnen voordoen. De meeste bedrijven waarvan de aanwezigheid wellicht een belemmering voor het bouwplan zou kunnen vormen bevinden zich op het bedrijventerrein. In de directe omgeving van de bouwlocatie bevindt zich geen bedrijf waarvan kan worden gesteld dat het hinder veroorzaakt voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Ook kan worden gesteld dat zich geen bedrijf in de directe omgeving bevindt wat wordt gehinderd in de bedrijfsvoering vanwege de uitvoering van het bouwplan.

Conclusie

Op grond van het onderzochte doet zich dan ook geen belemmering voor met betrekking tot de uitvoering van een bouwplan. Ter plaatse van de woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Luchtkwaliteit.

Het toekomstige plan voorziet in het oprichten van een woning met berging. Dit bouwwerk kan worden aangemerkt als gevoelige bestemming voor luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De wet bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Langs wegen zijn met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (het jaargemiddelde) en fijn stof (het jaargemiddelde en het daggemiddelde) belangrijk. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn hieronder weergegeven in tabel 1. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, uitgezonderd een werkplek volgens de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig vanaf
Stikstofdioxide (No2)	Jaargemiddelde concentratie	40 ug/m ³	2010
Fijn stof	Jaargemiddelde concentratie	40 ug/m ³	2005
Fijn stof	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35x p.j meer dan 50 ug/m ³	2005

Op 5 augustus 2005 is het nieuwe besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. In dit besluit is voor een aantal stoffen een versoepeling opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de in de lucht aanwezige natuurlijke stoffen.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden uitoefenen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot de overschrijding van de grenswaarden
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of gelijk blijft.
- Bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert.
- De bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.
- Het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden behoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde No2 en PM10;
- een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan de toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 500 woningen

In een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een projectbesluit wordt rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Ook in deze rapportage is dat onder dit punt gedaan.

Voor de luchtkwaliteit ter plaatse is gekeken naar de heersende achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijn stof. Voor stikstofdioxide geldt in 2008 een jaargemiddelde concentratie van 22,5 ug/m³ op beide locaties. Fijn stof heeft een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van 22,8 ug/m³ en 14 overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde. De concentraties luchtverontreinigende stoffen blijven hiermee ruimschoots onder de in de Wlk gestelde grenswaarden

Conclusie

Op basis van de plangegevens is geen noodzaak gebleken een luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren. De omvang van het project rechtvaardigt de conclusie dat het plan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit valt onder het Besluit "niet in betekenende mate" waardoor een toetsing aan de Wlk achterwege kan blijven en geen onderzoek naar de luchtkwaliteit behoeft te worden ingesteld. Het blijkt dat de Wlk niet aan uitvoering van het plan in de weg staat

4.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij plannen zoals het nu voorliggende dient ten aanzien van de externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken. Dat zijn de volgende aspecten:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor, over het water of door leidingen.

Algemeen.

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden.

Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtinggebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden.

Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer. Dit houdt onder meer in dat er sprake is van een resultaatsverplichting om te voldoen aan de norm.

Voor het groepsrisico is geen wettelijke norm vastgelegd maar wordt uitgegaan van een oriënterende waarde. Dit houdt in dat er een inspanningsverplichting is om te voldoen aan de norm. Het bevoegd gezag kan zondig, mits gemotiveerd en na belangenafweging, afwijken van deze norm.

Onderzoek

Invloed stationaire bronnen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven waarvan bekend is dat risicovolle activiteiten plaatsvinden op een wijze en in een omvang zodanig dat er relevante gevaarlijke effecten zijn te verwachten nabij het nieuw op te richten kwetsbare object. Daarnaast is visueel geïnventariseerd welke ondernemingen zich bevinden op of nabij de locatie. Er bevinden zich op of nabij de locatie geen dergelijk soort bedrijven. Verder zijn aan de aanliggende weg meest panden gevestigd met woondoeleinden. Er zijn geen bedrijven aanwezig waarvan bekend is dat zij risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen uitoefenen, deze in opslag hebben dan wel deze stoffen vervoeren.

Invloed transport gevaarlijke stoffen.

Bij beïnvloeding door het transport van gevaarlijke stoffen wordt het transport per water, per weg, per spoor en per buisleiding beschouwd. Er loopt een spoorlijn langs Wijhe. De treinen die over deze spoorbaan rijden zijn ingericht voor personenvervoer. Gelet op de afwezigheid van spoorlijnen, water en (grote) buisleidingen binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan, vormen deze drie vormen van transport van gevaarlijke stoffen geen relevant gegeven voor dit bouwplan.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg.

Met de "Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" d.d. 24 maart 2003 opgesteld door Adviesgroep AVIV, in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Om een extern risico van enige omvang te kunnen aantonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Ook zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten. Transport van gevaarlijke stoffen is gebonden aan strenge regels. Daarbij bewegen transporten van gevaarlijke stoffen zich in de regio langs voorgeschreven routes waarbij ze

woonkernen voor zover mogelijk vermijden. Bij de planlocatie bevindt zich geen bedrijf dat door gevaarlijk transport wordt bezocht of dat zelf gevaarlijk transport verzorgt. De routes van dergelijke transporten lopen via de ruilverkavelingwegen en snelwegen maar niet langs het plangebied.

Conclusie.

Op grond van hetgeen is onderzocht kan worden geconcludeerd dat op het punt van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn waardoor het plan hinder ondervindt.

4.6. Kabels en leidingen

Er is onderzocht of zich in het plangebied kabels en/of leidingen bevinden die relevant zijn voor het realiseren van het bouwplan.

In de directe nabijheid en op de planlocatie zelf zijn geen kabels en leidingen gelegen op een wijze of van een hoedanigheid waardoor dit planologisch problemen oplevert. Op grond van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat op dit punt de realisering van het plan niet wordt belemmerd.

4.7. Bodemkwaliteit

Beleid

Vanwege het feit dat op de planlocatie zal worden gebouwd ten behoeve van wonen, dient er worden afgewogen of de bodemkwaliteit hiervoor geschikt is. De bodemkwaliteit dient voldoende te zijn om de beoogde functie te kunnen toepassen. In het geval van nieuwe bestemmingen heeft het de voorkeur dat deze op schone grond worden gerealiseerd.

Vanuit de provincie wordt gevraagd om tenminste van de planlocatie een historisch onderzoek uit te laten voeren. Mocht uit dit onderzoek blijken dat op de locatie sprake is geweest van risicovolle activiteiten dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Voor de locatie is nog geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is relevant op het moment dat door de eigenaar van het perceel een bouwvergunning zal worden aangevraagd waarbij een bodemonderzoek deel zal uitmaken van de in te dienen aanvraag bouwvergunning. **Het !!!! weiland** onderzoek dient dan te worden uitgevoerd door een erkend onderzoeksbureau

Conclusie

Uit het onderzoeksrapport zal te zijner tijd moeten blijken dat de kwaliteit van de grond en het grondwater van de onderzoekslocatie geen beperkingen opleveren ten aanzien van de voorgenomen bouwactiviteiten en het gebruik als woonlocatie. De bodemkwaliteit is voldoende voor de beoogde functie.

4.8 Waterhuishouding

Watertoets

Beleid.

Eind jaren negentig en ook in recenter jaren ondervonden verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21e eeuw. De commissie waterbeheer 21e eeuw kreeg daarom opdracht advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland. Het advies van de commissie is verwoord in het rapport waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21).

Het Rijk, de provincies en waterschappen hebben de WB21 uitgangspunten vastgelegd in hun beleid. Hiertoe wordt het waterneutraal principe gehanteerd. Concreet houdt dit in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt- en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten op te kunnen heffen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied.

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en droogte te voorkomen is gekozen voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. Deze drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

1. overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in bodem en oppervlakte water;
2. zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
3. pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Vanaf 1 november 2003 is de procedure van toepassing waarbij de ontwikkelaar van een plan vroegtijdig overleg pleegt met de waterbeheerder over de plannen. Hierbij wordt met name gekeken of de plannen een duurzaam waterbeheer in de weg staan. Deze procedure wordt de watertoets genoemd. In het plangebied is het verantwoordelijke Waterschap de waterbeheerder. Met deze waterbeheerder is overlegd over het voorliggende plan. De aanwijzingen van het Waterschap zijn in deze waterparagraaf verwerkt. Getsteld wordt dat:

Bij toename van verharding van het oppervlak dient compensatie van water plaats te vinden. Dit is van toepassing bij een toename van verhard oppervlak van >500m². Per hectare nieuwe verharding moet 436m³ aan waterberging worden gerealiseerd. De toegestane peilstijging is hierbij 0,2 m. Ook kan compensatie nodig zijn bij afname van het waterbergend volume van het gebied.

Effecten voor de waterhuishouding.

De projectlocatie, met een perceelgrootte van ca. 2600 m², is gelegen aan de Wijnendaalseweg en is niet gelegen in de keur van een rivier of dijk.

Huidige situatie

De planlocatie ligt niet in de keur van een rivier of dijk. Op de locatie staat nu geen woning. De toekomstige woning wordt aangesloten op het rioolstelsel en het rioolwater wordt daardoor afgevoerd. Het schone hemelwater zal worden afgevoerd op de riolering indien een gescheiden systeem aanwezig is. Dat is toegestaan binnen het beleid van de waterbeheerder. De locatie wordt gedeeltelijk voorzien van verharding met steenachtig materiaal. Een exacte omschrijving is nog niet van toepassing.

Nieuwe situatie

Op de planlocatie zal eerst de woning worden opgericht. Door deze ontwikkeling zal er een toename van de verharde oppervlakte plaatsvinden. De toename van de verharde oppervlakte is het gevolg van de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en de toename van de erfverharding. De toename van het verharde/bebouwde oppervlak is te stellen op ca. 250m² ten opzichte van de bestaande situatie. Het beleid van het Waterschap met betrekking tot toename van verhard oppervlak geeft met betrekking tot het voorliggende plan dan ook geen noodzaak tot compensatie van verhard oppervlak. Dit is ook gecommuniceerd met het Waterschap. Door het bouwplan neemt het bouwvolume toe. Deze toename heeft echter geen effect op het volume van het waterbergend volume van het gebied, omdat in de bestaande situatie het waterbergend volume al wordt ingenomen door het huidige maaiveld.

Er vindt geen beïnvloeding plaats van het waterbergend volume. Daarom hoeft er geen volumecompensatie plaats te vinden.

De woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioolwater wordt daarop geloosd. Het schone hemelwater wordt afgevoerd op het oppervlaktewater of een gescheiden rioolstelsel.

De beschermingszone/keur

Het voorliggende bouwplan is niet gelegen binnen de beschermingszone van een A-watgang. Voor het bouwplan hoeft geen ontheffing van de Keur te worden aangevraagd bij het waterschap omdat de werkzaamheden niet in de beschermingszone plaatsvinden.

4.9 Flora en Fauna.

De bescherming van natuur in Nederland vindt mede plaats door Europese en nationale wetgeving.

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn maken deel uit van deze Europese regelgeving.

De Vogelrichtlijn heeft als doel, de bescherming van alle in het wild levende vogels en hun leefgebieden binnen het grondgebied van de EU.

De Habitatrichtlijn heeft als doel het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitat en wilde flora en fauna (behalve vogels) op het grondgebied van de EU.

In Nederland is de bescherming van dieren en planten sinds 1 april 2002 in de Flora- en Faunawet geregeld. Het aspect soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn is in deze wet opgenomen.

Het doel van de Flora- en Faunawet is het in standhouden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden.

Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Quick scan

Het plangebied heeft een lage verwachting voor wat betreft het aantal beschermde soorten. Het betreft algemeen voorkomende soorten. Deze soorten komen met name voor in het buiten de kern gelegen poldergebied en vallen onder de vrijstellingsregeling. Deze AmvB is op 23 februari 2005 in werking getreden. Als gevolg van deze versoepeling zal het niet nodig zijn om voor deze soorten een ontheffing aan te vragen. Een en ander is aangegeven in het los bijgevoegde Flora en Fauna rapport.

Naast de bescherming van de soorten is er tevens een beleid wat zich richt op de bescherming van de gebieden. In het Streekplan Overijssel 2000+ is aangegeven dat in het Streekplangebied meerdere natuurgebieden liggen met een nationale of internationale status. Deze gebieden worden beschermd. Op de kaart van de Provinciale ecologische hoofdstructuur zijn deze gebieden aangegeven. De planlocatie ligt niet in een gebied met een speciale beschermde status. Geconcludeerd kan worden dat er zich, door het uitvoeren van bouwplan, geen schadelijke effecten op natuurwaarden voordoen.

4.10 Archeologie. Regelgeving en beleid

In 2006 is de nieuwe Monumentenwet van kracht geworden. De Rijksoverheid en de Provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid met zorg dient te worden omgegaan met ons archeologische erfgoed. Gebieden waar dan ook verwachtingen zijn dat zich daar archeologische waarden bevinden dienen, voordat er bijvoorbeeld bouwactiviteiten plaatsvinden, onderzocht te worden. Hier zal dan archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. De resultaten van een dergelijk onderzoek moeten in de plannen worden opgenomen en de belangen dienen te worden afgewogen. Met name de provinciaal archeoloog heeft hierin een belangrijke rol.

Het verdrag van Valetta (Malta) is hierbij tevens van groot belang. In 1998 is dit verdrag door Nederland geratificeerd en in 2006 is dit in de nieuwe Monumentenwet verwerkt.

Het Rijk heeft haar beleid met betrekking tot archeologische waarden in meerdere documenten en Nota's vastgelegd waaronder de Monumentenwet van 2006, de Cultuurnota 2005-2008 en de Nota Belvédère.

Onderzoek

Op de kaart van de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Overijssel is het gebied aangemerkt als een gebied met zeer lage kans op de aanwezigheid van archeologische sporen.

De kans is dus niet aanwezig dat zich in het plangebied archeologische sporen voordoen die door de uitvoering van het project worden bedreigd. Het gebied ligt in het gebied wat is aangeduid als een gebied met een lage trefkans.

Conclusie/aanbeveling

Gezien de resultaten van het onderzoek mag worden geconcludeerd dat het in dit geval eenvoudig te stellen is dat zich geen archeologische waarden in het plangebied voordoen. Een verkennend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Dit aspect vormt geen belemmering voor de eventuele oprichting van een woning op de locatie.

5. BELEMMERINGEN

Er zijn geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgenomen woningbouw.

6. MOTIVERING

Hoewel het bouwplan voor de betreffende gronden in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, is het niet in strijd met de hoofdlijnen van het beleid zoals omschreven in hoofdstuk 2 en voldoet het plan aan de gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten.

Door het realiseren van het plan kan op de planlocatie winst worden gemaakt waar het gaat om het verbeteren van het beeld, het versterken van het karakter van de Wijnendaalseweg. In die zin komt het plan geheel tegemoet aan de wens van de Provincie om te komen tot behoud en versterking van cultureel erfgoed.

Naast deze elementen kan het plan worden gerealiseerd zonder dat zich bedreigingen voordoen van aanwezige flora en fauna. Het plan heeft, zoals aangegeven in het Flora en Fauna rapport, geen nadelige invloed op deze aspecten.

Er wordt gebouwd voor eigen behoefte en handhaving van de huidige bevolkingsomvang. Er zijn geen overige belemmeringen. Geconcludeerd kan worden dat een vrijstelling van de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan gerechtvaardigd is.

Realisering van het plan biedt de gelegenheid om, ter realisering van een goede en verkeersveilige logistieke oplossing voor de toegang tot het plangebied, een goede in- en uitrijdsituatie te creëren en te voorzien in een parkeersituatie op eigen terrein.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij het uitvoeren van projecten wordt door de gemeente van de betrokkene ondertekening van een planschade overeenkomst verzocht. Deze overeenkomst zal door de opdrachtgevers van het plan worden ondertekend. Doch reeds nu kan worden opgemerkt dat de woonsfeer van omwonenden niet wordt aangetast en het is dan ook niet te verwachten dat planschadeclaims zullen worden gehonoreerd. Omdat in de aanvraag wordt gevraagd om het toekennen van een woonbestemming en er dan ook geen sprake is van een bouwplan op dit moment zal door de aanvrager wel de planschadeovereenkomst met de gemeente worden ondertekend doch deze overeenkomst zal nadien als een verplichting worden opgenomen in de akte van overdracht indien een ander dan de huidige aanvrager de vergunning tot het oprichten van een woning zal aanvragen.

Het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw van de woning komt voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever tot de bouwplan. Dat is thans niet aan de orde.

8. CONCLUSIES

- Het plan past goed in de structuur rond de Wijnendaalseweg.
- Het plan voldoet aan de door provincie en gemeente gestelde voorwaarden.
- Het plan voldoet aan de parkeernorm ten tijde van het indienen van het bouwplan.
- Bedrijven in de omgeving vormen geen belemmering.
- De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bouw van de woningen.
- Er zijn geen belemmeringen op het gebied van natuurwaarden.
- De resultaten van het archeologisch onderzoek vormen geen belemmering.
- Er doen zich geen belemmeringen voor op het gebied van externe veiligheid.
- Actuele berekeningen betreffende luchtkwaliteit, uitgevoerd met CAR II versie 6.1.1, en vastgelegd in de rapportage luchtkwaliteit, geven geen belemmeringen aan voor de uitvoering van het bouwplan.

- Het is mogelijk om te komen tot het uitvoeren van het bouwplan.

Bijlagen

- kadastrale kaart
- plansituatie
- Kaart archeologische waarden
- Flora en Fauna rapport

Aldus opgesteld te Nieuwpoort

18 november 2009