

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Wesepe, Tollenaar en Veldwachter

IMRO-codering: NL.IMRO.1773.BP2018005009-0301

Lievense  **CSO**
infra water milieu



Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Wesepe, Tollenaar en Veldwachter

IMRO-codering: NL.IMRO.1773.BP2018005009-0301

Opdrachtgever

Gemeente Olst - Wijhe

Postbus 23

8130 AA Wijhe

Contactpersoon opdrachtgever

Sandra Scheggetman

Contactpersoon LievenseCSO

Marije de Blocq

088 910 2025

MdBlocq@LievenseCSO.com

Projectcode: SLS004801

Versiedatum: 26 juli 2018

Status: vastgesteld

Bestemmingsplan Wesepe, Tollenaar en Veldwachter

Autorisatie			
Documentnummer	Versiedatum	Status	Projectcode
NL.IMRO.1773.BP2018005009-0301	26 juli 2018	vastgesteld	SLS004801
Opgesteld door	Functie	Datum	paraaf
M. de Blocq	Junior Jurist	19 maart 2018	.
Geverifieerd door	Functie	Datum	paraaf
Hans Nienhuis	Planoloog	20 maart 2018	.
Akkoord projectleider	Functie	Datum	paraaf
M. de Blocq	Junior Jurist		.

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	11
Hoofdstuk 1 Inleiding	13
1.1 Aanleiding	13
1.2 Geldende planologische situatie	13
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	15
2.1 Huidige situatie	15
2.2 Toekomstige situatie	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Nationaal beleid	19
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	25
4.1 Bodemkwaliteit	25
4.2 Geluid	25
4.3 Bedrijven en milieuzonering	26
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Natuur en ecologie	29
4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	30
4.8 Watertoets	31
4.9 Overstromingsrisico	32
4.10 Stedenbouwkundige inpassing	32
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	33
Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Woongebied	35
5.3 Waarde - Archeologie 1	36
5.4 Waarde - Archeologie - 2	36
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2 Economische uitvoerbaarheid	37
Bijlagen bij de toelichting	39
Bijlage 1 Quickscan natuur	41
Bijlage 2 Brief BAAC	57
Bijlage 3 Kaart bij brief BAAC	61
Bijlage 4 Nota ambtshalve wijzigingen	63
Regels	67
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	69
Artikel 1 Begrippen	69

Artikel 2	Wijze van meten	72
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	73
Artikel 3	Woongebied	73
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 1	76
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	78
Hoofdstuk 3	Algemene bouwregels	81
Artikel 6	Anti-dubbel telbepaling	81
Artikel 7	Algemene bouwregels	82
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	83
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	85
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	86
Artikel 11	Parkeergelegenheid	87
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	89
Artikel 12	Overgangsregels	89
Artikel 13	Slotregel	90

Vaststellingsbesluit

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 16 juli 2018
Agendapunt 9
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 5936-2018
Datum B&W-besluit 25 juni 2018

Onderwerp

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter'

BIJLAGEN:

- ☒ Ontwerpbestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' toelichting en regels (Corsanr: 18.002950)
- ☒ Ontwerpbestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' verbeelding (Corsanr: 18.002949)
- ☒ Adviesrapport 'Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe' van Ecogroen d.d. 14 juni 2018 (Corsanr: 18.002958)
- ☒ Gewijzigde verbeelding BP Wesepe, Tollenaar en Veldwachter (Corsanr: 18.002960)
- ☒ Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' (Corsanr: 18.002959)

INLEIDING

Wesepe bestaat uit een kerkdorp en een lintdorp. Om deze twee meer met elkaar te verbinden is het gebied hiertussen aangewezen voor woningbouw: de woonvelden Tollenaar en Veldwachter. Op grond van het bestemmingsplan Wesepe kunnen hier maximaal 35 woningen worden gerealiseerd. Woonveld Tollenaar is klaar. Hier zijn 12 woningen gebouwd. Woonveld Veldwachter is deels uitgegeven en ook al deels bebouwd. Er zijn nog een paar kavels in de verkoop en het is tijd om ook het laatste deel, aansluitend aan de Raalterweg en het inmiddels vertrokken bedrijf Meko, uit te gaan geven. We hebben voor dit deel een stedenbouwkundig plan laten opstellen dat voorziet in een mooie passende afronding van het nieuwe woongebied en de aansluiting hiervan op de Raalterweg. Deze herziening van het bestemmingsplan is nodig om de uitvoering planologisch mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

Een onherroepelijk bestemmingsplan dat een passende stedenbouwkundige afronding van het nieuwe woongebied tussen kerkdorp en lintdorp van Wesepe planologisch mogelijk maakt.

KADER

- Bestemmingsplan Wesepe
- Beeldkwaliteitsplan Wesepe
- Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

Het stedenbouwkundig plan voor woonveld Veldwachter voorziet in een toevoeging van vijf vrijstaande woningen en twee halfvrijstaande woningen, waarmee er in totaal 24 woningen komen in dit woonveld. Het geldende bestemmingsplan staat in dit woonveld maximaal 20 woningen toe. In woonveld Tollenaar zijn 15 woningen toegestaan, terwijl er hier maar 12 zijn gerealiseerd. In verband met gewijzigde woningmarktstandigheden in de afgelopen jaren, is het woongebied iets anders verkaveld dan oorspronkelijk gepland. Het totaal aantal woningen blijft na deze bestemmingsplanherziening ongeveer hetzelfde als oorspronkelijk gepland en past in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Door in dit deel van het plangebied een paar woningen meer te realiseren dan op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan, kan voorzien worden in een betere stedenbouwkundige afronding van het woongebied Veldwachter.



Stedenbouwkundig plan woonveld Veldwachter

In lijn met het oorspronkelijke plan komen er nieuwe kavels in het verlengde van de al uitgegeven kavels aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg. Tussen de al aanwezige woningen en de Raalterweg is er ruimte voor vijf kavels. De ontsluitingsweg krijgt aan de kant van de Raalterweg laanbeplanting. In de bocht van de weg komt een erfje waaraan twee kavels liggen. Deze woningen vormen samen een ensemble op het einde van de zichtlijn vanaf de Raalterweg. Verder oostelijk, richting het open landelijk gebied, krijgt de Veldwachter een meer open karakter en met minimaal hoog opgaand groen. Hierdoor blijven zichten naar het achterliggende landschap vanaf de omliggende wegen behouden en wordt de relatie van het dorp met het omliggende landschap versterkt.

Wel stellen wij voor twee ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen om hieronder aangegeven redenen.

1. Een inwoner van Wesepe uitte tijdens de ter inzage ligging van het plan zijn zorg over mogelijke verstoring van aanwezige vogels in het gebied. Naar aanleiding hiervan hebben wij veldonderzoek laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de actuele aanwezige natuurwaarden en de mogelijke effecten van het plan hierop. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen. Wel zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van sloten en agrarische percelen aangetroffen of te verwachten, zoals fuut, meerkoet, wilde eend, winterkoning, roodborst en zwartkop. Van belang is dat tijdens uitvoering van werkzaamheden geen broedende vogels worden verstoord of dat nesten worden verwijderd. Aanvragers van een vergunning voor de bouw van een woning zullen wij hierop wijzen in de vergunning. Wij stellen u voor de conclusies uit het onderzoeksrapport te verwerken in de plantoelichting en het rapport als bijlage bij de plantoelichting op te nemen.
2. Tijdens de ter inzage ligging van het plan hebben wij het stedenbouwkundig plan uitgewerkt tot een maatvast verkavelingsplan. Hierbij bleek dat de beoogde voortuin van de eerste kavel aan de westzijde van het plangebied voor een klein puntje in de bestemming Agrarisch zou komen te liggen. Binnen deze bestemming zijn tuinen behorend bij woningen niet toegestaan. Wij stellen u daarom voor het plan gewijzigd vast te stellen door hier de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Woongebied, zodat deze gronden als tuin in gebruik genomen mogen worden. De grond is eigendom van de gemeente Olst-Wijhe. De plek waar gebouwd mag worden blijft ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan.

DRAAGVLAK

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen vanaf 26 april 2018 tot en met 6 juni 2018. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan worden gedekt uit de grondexploitatie Wesepe.

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan na de zomervakantie zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als geen beroep wordt ingediend, wordt het plan medio oktober onherroepelijk en starten we aansluitend met de uitgifte van de nieuwe kavels.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018005009-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 9 maart 2018, met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - De conclusies uit het onderzoeksrapport 'Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe' van Ecogroen, opgesteld op 14 juni 2018, verwerken in paragraaf 4.6 van de plantoelichting en het rapport als bijlage bij de plantoelichting opnemen;
 - De planverbeelding wijzigen overeenkomstig bijgevoegde gewijzigde verbeelding, opdat de bestemming Agrarisch ten noordwesten van en aansluitend aan het plangebied wordt gewijzigd in Woongebied op grond waarvan deze grond als tuin gebruikt kan worden;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd in de gemeentelijke grondexploitatie woningbouw Wesepe.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dries Zielhuis'.

drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ton Strien'.

A.G.J. (Ton) Strien

<i>Informatie in te winnen bij:</i> Roelien Dekker Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter'

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 juni 2018,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018005009-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 9 maart 2018, met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - De conclusies uit het onderzoeksrapport 'Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe' van Ecogroen, opgesteld op 14 juni 2018, verwerken in paragraaf 4.6 van de plantoelichting en het rapport als bijlage bij de plantoelichting opnemen;
 - De planverbeelding overeenkomstig bijgevoegde gewijzigde verbeelding wijzigen, opdat de bestemming Agrarisch ten noordoosten van en aansluitend aan het plangebied wordt gewijzigd in Woongebied op grond waarvan deze grond als tuin gebruikt kan worden;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd in de gemeentelijke grondexploitatie woningbouw Wesepe.

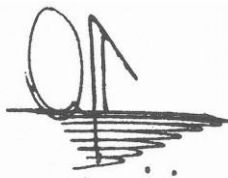
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 16 juli 2018.

De raad voornoemd,
de griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B.A. Duursema'.

B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A.G.J. Strien'.

A.G.J. (Ton) Strien

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Wesepe bestaat uit een kerkdorp en een lintdorp. Er zijn twee gebieden, gelegen tussen het kerkdorp en het lintdorp, aangewezen waarop volgens het vigerende bestemmingsplan in totaal maximaal 35 woningen gebouwd mogen worden. Het woongebied Tollenaar is (grotendeels) uitgegeven. De kavels aan de Veldwachter vormen een dorpse uitbreiding van het landelijke Wesepe. Deze uitbreiding sluit aan bij het lintdorp langs de Raalterweg.



Figuur 1: globale ligging plangebied (A= locatie Veldwachter, B= locatie Tollenaar)

De kavels in woonlocatie Veldwachter zijn voor een deel uitgegeven. In totaal mogen hier op basis van het vigerende bestemmingsplan 20 woningen worden gerealiseerd. In verband met marktontwikkelingen in het verleden heeft een andere verkaveling plaatsgevonden dan oorspronkelijk gepland. Er zijn meerdere kleinere kavels uitgegeven voor onder meer een rijtje van vier. Om de wijk nu logisch af te kunnen ronden is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt waarbij naast de geplande 17 woningen nog 7 woningen gerealiseerd moeten worden. Het maximum aantal woningen wordt hiermee overschreden. Er is dan ook een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk welke regelt dat op deze locatie maximaal 24 woningen gerealiseerd mogen worden. Op de locatie Tollenaar wordt het aantal woningen gefixeerd op 12.

1.2 Geldende planologische situatie

Het geldende plan is het bestemmingsplan Wesepe. Dit plan is vastgesteld op 2 juli 2007 en onherroepelijk geworden op 2008. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de locaties van de Tollenaar en de Veldwachter de bestemming Woongebied. Bij de Tollenaar (woonveld B) mogen maximaal 15 woningen gerealiseerd worden en bij de Veldwachter (woonveld A) maximaal 20 woningen.



Figuur 2: uitsnede van de verbeelding

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In 2009 is er door Bosch Slabbers Landschapsarchitecten een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de twee locaties. Opzet van dit plan waren ruime kavels in het groen. Een dorpse uitbreiding waarin bebouwing en landschapsversterking hand in hand gaan. In het plan werden bouw kavels aangeboden voor uiteenlopende doelgroepen van starterswoningen tot seniorenwoningen en van kleinere kavels tot grotere bouw kavels voor de tuinliefhebber.



Figuur 3 - plan Bosch Slabbers 2009

Door veranderingen in de markt (meer vraag naar kleinere woningen) heeft er aan de Veldwachter een verdichting plaatsgevonden. Er is een rijtje van vier woningen gebouwd. Verder zijn de kavels wat verkleind (meer twee onder een kappers), waardoor het plan toch wezenlijk is veranderd ten opzichte van het oorspronkelijke plan van Bosch Slabbers. Door de verdichting die al heeft plaatsgevonden zijn er nu al 17 kavels verkocht, in optie of te koop. Door het maximale aantal van 20 woningen blijven er nog 3 woningen over. Met deze drie woningen kan de wijk vanuit ruimtelijk perspectief niet goed afgerond worden. Er is daarom een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt voor de Veldwachter. Hieruit blijkt dat naast de 17 reeds verkavelde woningen de wijk met toevoeging van 7 woningen wel een ruimtelijk logische afronding krijgt. Hierdoor moet het maximum aantal voor de Veldwachter met 4 woningen verhoogd worden.



Figuur 4: huidige verkaveling

2.2 Toekomstige situatie

Er is een nieuw stedenbouwkundige plan opgesteld waarin een logische afronding van woongebied de Veldwachter die past bij de structuur van het lintdorp is uitgewerkt. Door de verdichting in het verleden om het gebied ruimtelijk goed af te kunnen ronden wordt het aantal woningen verhoogd van 20 tot 24 woningen. Aan de Tollenaar waren planologisch maximaal 15 woningen mogelijk. Hiervan zijn er 12 gerealiseerd. Deze worden planologisch nu vastgelegd. In totaal voor de twee woongebieden waren er maximaal 35 woningen mogelijk. Dit aantal is nu 36 woningen. Er wordt dus per saldo 1 woning extra gerealiseerd.



Figuur 5: Verkaveling Veldwachter

Als afronding van het woningbouw plan Veldwachter is het logisch om, in lijn met het oorspronkelijke plan, nieuwe kavels in het verlengde van de al uitgegeven kavels aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg te situeren. Tussen de al aanwezige woningen en de Raalterweg is er ruimte voor nog eens 5 kavels. De groene erfscheiding met het achtergelegen bedrijf wordt in de richting van de Raalterweg versterkt. Daarnaast komt langs het eerste deel van de ontsluitingsweg aan weerszijde een bomenrij die de entree van het gebied accentueert. De bomenrij eindigt in de bocht van de weg en komt feitelijk uit op een erf waaraan nog eens twee kavels zijn gesitueerd. De woningen vormen samen een ensemble op het einde van de zichtlijn vanaf de Raalterweg. Verder oostelijk, richting het open landelijk gebied krijgt het buurtje ook een meer open karakter en wordt er minimaal hoog opgaand groen gerealiseerd. Hierdoor blijven zichten naar het achterliggende landschap vanaf de omliggende wegen behouden en wordt de relatie van het dorp met het omliggende landschap versterkt. Natuurlijk spelen (speelaanleidingen) gaat een belangrijke rol spelen bij de inrichting van de ruimte rond de kavels.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Een plan om in totaal 4 woningen toe te voegen aan de Veldwachter en per saldo 1 woning (door de drie woningen die aan de Tollenaar niet gerealiseerd zijn) wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid, niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro gezien (Raad van State, 27 augustus 2104, 201311233/1/R4, r.o. 3.3). De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening 2017 opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De rode draden binnen het beleid zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied.

Generieke beleidskeuzes

Het gaat hier om algemene keuzes die bepalen of ontwikkeling nodig, dan wel mogelijk zijn. Voor onder andere voorzieningen in het stedelijk gebied hanteert de provincie de SER-ladder. Dit betekent dat voor ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing of herstructurering wordt benut, voordat er uitbreiding plaatsvindt. Het voorliggende plan betreft het realiseren van woningen in bestaande woonvelden in Wesepe. Het betreft geen nieuwe uitbreidingslocatie.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor het huidige woonperceel geldt het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in kleinschalig mixlandschap'. Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw,

maar ook die voor de andere sectoren, dient nadrukkelijk verbonden te worden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. In onderhavige situatie gaat het om de realisatie van in totaal 4 extra woningen in een bestaande in aanbouw zijn woonwijk. Deze woonlocatie is ingepast in het landschap.

Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

- *natuurlijke laag: beekdalen en natte laagtes*

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Tussen de woongebieden Tollenaar en Veldwachter ligt een groene zone rondom de waterloop van de Kleine Vloedgraven. Deze waterloop krijgt alle ruimte. Het water wordt daar vastgehouden. Door de open structuur van de Veldwachter is het water ook goed beleefbaar en zichtbaar vanuit de woongebieden.

- *laag van het agrarisch cultuurlandschap: oude hoevelandschap en essenlandschap*

Het woongebied de Veldwachter ligt deels in het oude hoevelandschap en deels in het essenlandschap.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbepanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Beide landschapskenmerken komen terug in de structuur van de woonvelden met daartussen de groenstructuur ter plaatse van de Kleine Vloedgraven. Ook sluit de woningbouw in een soort lintvorm parallel aan de bedrijfslocatie aan de zuidzijde aan op de landschapselementen.

- *stedelijke laag: informele trage netwerk.*

Aanduiding van ruimtelijke kenmerken, karakteristieken en kwaliteiten die samenhangen met de ontwikkeling van bebouwing en het verbindende netwerk van infrastructuur.

Het plan past binnen de stedelijke laag, de bestaande structuur wordt gerespecteerd.

- *lust- en leisurelaag: donkerte*

Het plan doet geen afbreuk aan de donkerte in het gebied.

Conclusie visie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken, passen binnen de beleidskeuzes van de provincie en aansluiten op het ontwikkelingsperspectief dat op het plangebied van toepassing is. Voorts wordt er geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van

het gebied.

In dit bestemmingsplan worden in totaal 24 woning mogelijk gemaakt aan de Veldwachter en 12 woningen aan de Tollenaar. Uit de verordening blijkt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties in overeenstemming moet zijn met de woonvisie van de gemeente. Over de aard, omvang en locatie van de woningbouwlocatie moet overeenstemming zijn bereikt met buur gemeenten en Gedeputeerde Staten van Overijssel. De inpassing in de woonvisie is beschreven in de volgende paragraaf.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De behoefte aan nieuwe woningen wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Op basis van de nieuwe afspraken over de woningbouwprogrammering (Regionale woonprogrammering West-Overijssel, april 2017) gaat de gemeente uit van een netto toevoeging van ongeveer 470 woningen in de komende tien jaar. Momenteel bedraagt de harde plancapaciteit 351 woningen. Dat betekent dat de harde plancapaciteit 75% bedraagt. Er is dus nog voldoende ruimte om plannen toe te voegen. Er zijn regionale afspraken gemaakt dat gemeenten woningbouwplannen vanaf 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied met gemeenten in de subregio afstemmen. In dit geval gaat het om de toevoeging van 4 woningen in de Veldwachter en is regionale afstemming niet vereist.

Deze kleinschalige ontwikkeling past binnen de geldende woonafspraken. Bovendien neemt het totaal aantal woningen in de twee woonvelden per saldo slechts met 1 woning toe.

De uitgangspunten uit de omgevingsvisie zijn vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen in de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2017

Op 4 december 2017 is de structuurvisie voor Olst-Wijhe vastgesteld. Het doel / de speerpunten uit deze visie zijn:

1. Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen en mogelijkheden om te werken in en om de dorpen en buurtschappen
2. Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit
3. Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met de aantrekkelijke IJsselzone en 'IJsselfront Olst-Wijhe' als integrale gebiedsontwikkeling
4. Versterken van toekomstbestendige landbouw en landgoederen en aandacht voor natuur- en landschapskwaliteiten
5. Inzetten op het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op duurzame energie en energiebesparing in het kader van de energietransitie
6. Samenwerken aan circulaire economie, aan vestigingsmogelijkheden voor lokale ondernemers en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.

Volgens de visie gaat de gemeente strategisch en flexibel om met de toevoeging van nieuwe woningen en hanteert daarbij onder meer de uitgangspunten dat vergoederde woningbouwplannen op een goede manier worden afgerond en dat voorkeur wordt gegeven aan inbreiding boven uitbreiding in het landschap.

Wesepe is in de structuurvisie aangewezen als “sterke dorpen”. Met betrekking tot wonen zijn de belangrijkste speerpunten onder meer:

- Maximaal benutten van de ontwikkelruimte voor woningbouw, voortkomend uit de regionale woningbouwafspraken (circa 500 woningen);
- Realiseren van woningen voor de lokale behoefte (met name voor ouderen en jongeren);
- Inzetten op duurzame woningen om daarmee tevens het duurzaamheidsprofiel te versterken.

De gewenste ontwikkeling voldoet ook aan het beleid van deze structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Olst - Wijhe 2016 - 2020

Sinds 1 januari 2016 is de Woonvisie 2016 - 2020 van kracht. Gekozen is voor een visie op hoofdlijnen die veel ruimte laat voor verdere inkleuring. Dat past in een veranderende tijd waar flexibiliteit en maatwerk gevraagd worden. Daarbij raakt het thema wonen ons allen en dat vraagt zeker en vooral in de uitwerking om een participatieve aanpak. Ook wil de gemeente met deze invulling goed inspelen op nieuwe ontwikkelingen en niet kiezen voor een strak maatpak, dat immers minder goed bij deze tijd past. Het is de uitdaging om soepel in te kunnen blijven spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen. De visie luidt: Wij willen een aantrekkelijke vitale woongemeente zijn met leefbare duurzame kernen. Dit vertaalt zich in onder meer de volgende uitgangspunten:

- We streven naar vitale kernen waar inwoners met plezier wonen. Daarvoor is de onderlinge noaberschap belangrijk, maar ook het initiatief van inwoners om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun woonomgeving.
- Wij kennen een rijke differentiatie aan woonmilieus en sluiten aan bij de lokale behoefte die per kern kan verschillen. Het bieden van maatwerk staat daarbij voorop.
- De gemeente heeft een gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit bij de behoefte en wensen van onze inwoners; de voorraad is zoveel mogelijk levensloop geschikt en het nieuwbouwprogramma ondersteunt de gewenste ontwikkeling van de bestaande voorraad.

Kwalitatieve woningbouwprogrammering

In de woonvisie heeft de gemeente Olst-Wijhe de keuze gemaakt voor een flexibele en strategische woningbouwprogrammering. De flexibiliteit houdt verband met de behoefte om niet alles 'vol' te plannen en vrije ruimte te houden in de programmering. Goede flexibele en strategische woningbouwprogrammering gaat niet alleen over de huidige marktvraag, maar zeker ook de behoefte op langere termijn. Door de Stec-groep is een afwegingskader woningbouw opgesteld waaraan plannen worden getoetst. Het afwegingskader moet daarbij richting geven aan woningbouwontwikkelingen en tegelijkertijd ruimte bieden voor zinvolle marktinitiatieven.

De woongebieden in Wesepe zijn gelegen binnen het gebiedstype Dorps-Wonen. De uitgangspunten voor dorps-wonen zijn:

- Ruime opgezette dorpse omgeving met veel aandacht voor groen, aan randen uitzicht op buitengebied
- Overwegend grondgebonden woningen
- Grote buitenruimten, ruime tuinen
- Goede autobereikbaarheid en parkeervoorzieningen bij de deur
- Maximaal contact met omgeving (slimme verbindingen dorpskernen en buitengebied)
- Betreft kleinschalig (naar aard en omvang kern) initiatief.
- Voorziet in behoefte kansrijke doelgroepen

Het plan Veldwachter voldoet aan deze criteria. Het plan past ook binnen het maximale aantal woningen in de bandbreedte die geldt voor gemeente Olst-Wijhe en daarmee ook binnen het

afwegingskader.

Onderhavige ontwikkeling

De geplande ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten uit de Woonvisie Olst-Wijhe 2016 - 2020. Het voornemen voldoet aan het gemeentelijk beleid. Het beleid heeft geen invloed op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat een goede omgevingssituatie ontstaat.

4.1 Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op 21 mei 2007 is er door Tauw bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het totale plangebied van de Tollenaar en Veldwachter (Verkennend bodemonderzoek Scholtensweg te Wesepe met kenmerk R001-4521601WDO-evp-V01-NL). Uit het onderzoek blijkt dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen, met uitzondering van licht verhoogde concentraties. De gemeten concentraties zijn echter dusdanig gering verhoogd dat er geen risico's voor de mens of het milieu zijn te verwachten.

Verder is in het onderzoek opgemerkt ten aanzien van de verhoogde gehalten van arseen dat er mogelijk sprake is van een natuurlijk voorkomen. In de bodem zijn sporen van roest aangetoond. Daar waar in de bodem roest voorkomt kunnen tevens verhoogde gehalten van arseen voorkomen. Ter plaatse van de verhoogde arseengehalten is een sloot aanwezig. Niet uitgesloten kan worden dat bij het uitbaggeren van de sloot mogelijk arseenhoudend slib op het naastgelegen perceel is opgebracht. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygienische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen nieuwbouw en de daarvoor benodigde bouwvergunningen.

Sinds het onderzoek hebben er geen voor de bodem belastende activiteiten plaatsgevonden.

4.2 Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Wanneer niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De akoestische onderbouwing voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Wesepe, waaronder voor de Veldwachter en de Tollenaar is uitgevoerd door Cauberg-Huygen en dateert van 2 februari 2007. Voor de bebouwing tussen de kern en het lint Raalterweg geldt dat voor een beperkt deel niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan en dat woningbouw aldaar mogelijk is met een hogere grenswaarde.

De locatie wordt belast door wegverkeer en door het bedrijf Meko aan de Raalterweg te

Wesepe. Met betrekking tot het wegverkeer geldt dat voor een beperkt deel, ten gevolge van de Raalterweg niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden. Woningbouw in dit gebied is alleen mogelijk met een hogere grenswaarde. De maximaal optredende geluidsbelasting bedraagt 59 dB(A). Hiermee wordt de maximale grenswaarde niet overschreden. De benodigde hogere grenswaarden zijn vastgesteld op 31 mei 2007 en op 12 juni 2007 verzonden (beschikking 15397//HGW1/V).

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Hierin zijn voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De navolgende tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op het perceel Raalterweg 50 is het bedrijf Meko Technische Dienst gevestigd. Op het

buitenterrein van de inrichting worden tanks opgeslagen en deze tanks worden met elektrische heftrucks in vrachtwagens geladen en aan- en afgevoerd. Voorts is sprake van de revisie van melktanks en daarvoor worden koelmiddelen als freon en dergelijke opgeslagen. In de milieuvergunning is opgenomen dat het geluid op 50 meter van de inrichting niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde. De piekgeluiden mogen maximaal 70 dB(A) etmaalwaarde bedragen.

In de akoestische rapportage van Cauberg-Huygens uit 2007 is ook de geluidsbelasting voor Meko onderzocht.

Voor wat betreft de voorgenomen woningbouw wordt het volgende geconcludeerd:

- op 50 meter uit de grens van de inrichting wordt voldaan aan de grenswaarde uit de vigerende vergunning;
- de 50 dB(A) etmaalwaarde contour is richting de geplande woningbouw gelegen op ten hoogste 10 meter uit de grens van de inrichting. Buitenruimten mogen in dit gebied wel ontwikkeld worden;
- op de grens van de inrichting wordt reeds voldaan aan de grenswaarde van de maximale geluidsniveaus;
- uitgaande van de berekende etmaalwaarde contour, alsmede de optredende maximale geluidsniveaus op basis van de vastgestelde representatieve bedrijfssituatie met toekomstige ontwikkelingen van Meko, kan de woningbouw binnen een afstand van 50 meter uit de terreingrens geprojecteerd worden.

Aangaande de vestiging van Meko zijn geen geluidklachten bekend. Voor de opslag van koelmiddelen/ inerte gassen dient op grond van de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering", zoals die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in verband met veiligheid een afstand van 50 meter te worden aangehouden.

4.4 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur: 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen hoeven niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De toevoeging van een gering aantal woningen aan een bestaand woongebied is aan te merken als een project welke 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Betreffende woningbouw is pas sprake van 'in betekende mate' indien het gaat om de nieuwbouw van minimaal 1.500 woningen. In het voorliggende plan gaat het om de nieuwbouw van per saldo 1 extra woning. Ook doen zich geen andere ontwikkelingen voor die tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden. Het plan kan daarmee zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Daarnaast is in het onderzoek van Cauberg-Huygen van 2 februari 2007 tevens een onderzoek

gedaan naar de immissie van fijn stof (PM_{10}) van de Raalterweg en de nieuwe Rondweg. Hierbij is geconcludeerd dat fijn stof geen belemmering is voor de realisatie van de woonbestemming.

4.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de risicokaart, zijn er voor de N348 geen risicocontouren voor het Plaatsgebonden en Groepsrisico vastgesteld. Dit houdt in dat de aantallen transporten zo laag zijn, dat er geen contouren aanwezig zijn. Het risico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen is dan ook verwaarloosbaar.

De dichtstbijzijnde inrichting waarbij een risico is in verband met externe veiligheid is een tankstation met LPG-vulpunt op meer dan 500 meter afstand van het plangebied. Deze afstand is zo groot dat het risico hier ook verwaarloosbaar is.



Figuur 6 - uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

Op basis van het geldende bestemmingsplan Wesepe uit 2007 en de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van de locatie geen relevante risicobron voor externe veiligheid aanwezig is.

4.6 Natuur en ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11) waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

EcoGroen Advies BV heeft bij het bestemmingsplan Wesepe in 1 december 2006 een natuurtoets uitgevoerd (Quickscan natuurtoets bestemmingsplanwijziging Wesepe). In het kader van dit onderzoek wordt, naast de aanwezigheid van beschermde soorten, aandacht besteed aan gebieden met een beschermingsstatus.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Uiterwaarden IJssel'. De uiterwaarden zijn ook aangewezen als EHS-gebied. Het natuurgebied gebied ligt op een ruime afstand (circa 7,3 kilometer) van het plangebied. Vanwege de aard van de ontwikkeling en de relatief grote afstand zijn er geen negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Ook zijn de afstanden tot de NNN-gebieden meer dan 1 kilometer. Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat zij geen negatieve effecten hebben op Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, beschermde natuurmonumenten of gebieden met specifieke natuurwaarden (zowel binnen als buiten de NNN).

Soortenbescherming

Het onderzoek dat door Ecogroen is uitgevoerd betreft meerdere locaties in Wesepe. Ter plaatse van de locatie de Veldwachter zijn geen beschermde dier- of plantensoorten aangetroffen. Aanvragen van een ontheffing voor dit gebied was dan ook niet noodzakelijk.

Quickscan

Op 14 juni 2018 is door Ecogroen alsnog een Quickscan uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de aanwezige natuurwaarden en de de mogelijk effecten van het plan. Deze Quickscan Natuur is als bijlage 1 bij de toelichting toegevoegd.

De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:

- Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen, het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is niet aan de orde;
- In het gebied hoeven geen vervolgstappen genomen te worden ten aanzien van vleermuizen;
- Ten aanzien van de Huisspitsmuis zijn wel vaste verblijfplaatsen aangetroffen en/of te verwachten, in de provincie Overijssel geldt voor deze zoogdieren een vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen niet aan de orde is;
- In het plangebied is een broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten als Fuut, Meerkoet, Wilde eend, Winterkoning, Roodborst en Zwartkop. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd,

geadviseerd wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole door een ter zake kundige uit te laten voeren;

- Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en verspreidingsgegevens wordt aanwezigheid van nationaal beschermde amfibieën uitgesloten;
- Voorplanting en overwintering van algemene soorten amfibieën is te verwachten in de watergangen en strooisellaag binnen het plangebied, voor deze soorten geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen niet aan de orde is;
- Op basis van terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens wordt in het plangebied geen voorplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van beschermde reptielen, ongewervelden en vissen, het nemen van vervolgstappen is niet aan de orde

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Normstelling en beleid

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op 16 mei 2017 is de Wet milieubeheer en de Crisis- en herstelwet gewijzigd in verband met de implementatie van Europese richtlijnen voor m.e.r. Met de wijziging wordt onder meer de m.e.r.-richtlijn in lijn gebracht met de EU-regelgeving. Er worden meer eisen gesteld aan de m.e.r.-beoordelingsprocedure en de kwaliteit en de inhoud van het milieueffectrapport.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat. De voorgenomen wijziging waarbij planologisch 4 aantal woningen aan de Veldwachter worden toegevoegd is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, maar ligt ver onder de (indicatieve) plandrempel. Er kan daarom volstaan worden met een vormvrij m.e.r.-beoordeling.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Bij het uitvoeren van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden de selectiecriteria van de Europese richtlijn gevolgd. De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- de kenmerken van het project, onder andere omvang en cumulatie:
Het plangebied is van geringe omvang, het betreft per saldo te toevoeging van 1 woning aan een bestaande wijk aansluitend aan bestaand stedelijke gebied. Er is ook geen sprake van cumulatie, waardoor de verkeersaantrekkende werking gelijk blijft.
- de plaats van het project, de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid van de omgeving;
Het plangebied sluit aan op bestaand stedelijk gebied, de lintbebouwing aan de Raalterweg.

Het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebied Rijntakken ligt hemelsbreed op ruim 7,3 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Gebieden die zijn aangewezen voor het NatuurNetwerk Nederland liggen op circa 1,5 km van het plangebied. Gezien de ruime afstand en de kleinschaligheid van de ontwikkeling heeft het onderhavige plan hierop echter geen negatieve invloed. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie of waterwingebied. Wel behoort het plangebied tot een grondwaterbeschermingsgebied te weten: de boringsvrijezone Sallands Diep. Deze zone is opgenomen voor de bescherming van het grondwater in de vorm van de aaneengesloten dichte kleilagen in de ondergrond in stand te houden. Het is verboden om een lozing uit te voeren of een bodemenergiesysteem te installeren dieper dan vijftig meter onder maaiveld. Het plan heeft geen effect op de diepere ondergrond. Het plangebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een rijksmonument ligt.

- Kenmerken van de potentiële effecten, mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid.
In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Het plan heeft, gezien de kleinschaligheid, geen negatief effect op de omgeving en het effect is ook niet onomkeerbaar.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten, ligt de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde en zijn er geen gevolgen voor kwetsbare gebieden. Het is daarom niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.8 Watertoets

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is het aspect water. De 'watertoets' is dan ook wettelijk verplicht gesteld. De watertoets wordt vooral gezien als een procesinstrument. Dit procesinstrument moet waarborgen, dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is een vroegtijdige afstemming van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling beperkt toe. Het plan heeft geen invloed op gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, boezemkades en watergangen.

Ter invulling van de watertoets is op 7 maart 2018 het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat het plan de normale procedure moet doorlopen. Het automatisch gegenereerde rapport is als bijlage 1 opgenomen. Vervolgens heeft de beleidsadviseur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta aangegeven dat: Omdat er slechts gaat om één extra woning er geen waterschapbelang is, omdat in dit plan al voorzien is dat het hemelwater wordt gescheiden en opgevangen wordt in de reeds aangelegde wadi.

Afkoppelen

Een van de uitgangspunten van Waterschap Drents Overijsselse Delta met betrekking tot de waterhuishouding binnen nieuwe stedelijke ontwikkelingen is het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater (afkoppelen). Hemelwater moet worden vastgehouden en geborgen binnen het gebied. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk in de bodem geïnfiltreerd. Dit geldt

ook voor de nieuwe woongebieden.

Voor het infiltreren van hemelwater zijn infiltratievoorzieningen gerealiseerd. Oppervlakkige hemelwaterafvoer en infiltratie via bijvoorbeeld wadi's is daarbij voor Waterschap Drents Overijsselse Delta het eerste uitgangspunt. Tussen de Tollenaar en de Veldwachter is een wadi aangelegd, welke is ingericht als een groenvoorziening waarbij hemelwater de mogelijkheid krijgt om in de bodem te infiltreren. Het stedelijk gebied moet dusdanig worden ingericht dat het hemelwater via oppervlakkige afvoer de wadi's kan bereiken.

4.9 Overstromingsrisico

Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. Op de waterkaart zijn daarom zogenaamde dijkkringgebieden vastgelegd. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De wettelijke norm voor een dijkkring is een overschrijdskans van 1:1.250 per jaar.



Figuur 7 - uitsnede risicokaart (www.riscokaart.nl)

In de nabijheid van het plangebied is dijkkringgebied 53 (Salland) gelegen. Uit de risicokaart blijkt echter dat de kans op overstroming nihil is.

4.10 Stedenbouwkundige inpassing

Voor Wesepe is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is vastgesteld in de raad van 2 juli 2007. Het beeldkwaliteitsplan geeft de richtlijnen voor de bebouwing en geeft beeldkwaliteitseisen voor de straatprofielen in de wijk. In het beeldkwaliteitsplan worden de kwaliteitseisen per woonveld vastgelegd.

Voor de bebouwing aan de Veldwachter geldt het volgende:

- a. *De vorm van de woningen aan de buitenzijde (grenzend aan het landschap) reageert op de bijzondere positie in het open landschap. De kavelgrootte is fors, vanwege een goede aansluiting op het open landschap. Het is daarom ook aannemelijk dat de tuin met groen zal worden ingericht. Qua bebouwing is vooral het dak in zicht. Het dak is de blikvanger. De dakvorm is essentieel voor de beeldkwaliteit. Het voorstel is om in relatie tot het open landschap extra aandacht aan de vorm van het dak te besteden. De dakvorm hoeft niet voor alle woningen dezelfde te zijn. Het is gewenst om vanuit het binnengebied doorzicht te hebben op het achterliggende landschap. Het is gewenst dat de gebouwen reageren op het landschap.*

Boerderetteachtige types zijn aan deze rand hierom niet gewenst. Het uitgangspunt is een cluster gebouwen die onderling verschillen maar de volgende eigenschappen gemeen hebben:

- bescheiden aardse kleuren;
 - goede architectuur;
 - de garages;
 - en bijgebouwen zijn aangekapt.
- b. De woningen aan de binnenzijde (aan Mekokant) staan dicht op elkaar en gedragen zich als een gesloten wand. Het achterliggende gebied is niet / nauwelijks zichtbaar. Toch is het niet gewenst hier een lange rij woningen te realiseren. Hierom wordt een maximale korrelgrootte van 12 meter voorgesteld. Indien het totale volume groter is dan is een verspringing van de rooilijn en of daklijn gewenst. Vanwege een dorpse uitstraling hebben asymmetrische vormen van woningen / woonvolumes de voorkeur.

Wesepe (wonen)	sfeer	bijzonderheden	Bruto opp (ha)	aantal	lagen	hoogte
(a) buurtschap	Gericht op water	Lang, smal, dakvorm, Lage goot aan waterzijde (< 4m), Thema; daken, Donkere aardse kleuren aan waterzijde	± 2,0	18	1++	9
	Gesloten rij	Asymmetrie Materiaal steen Verschillen met naastgelegen bebouwing (korrel < 12 m) Variatie in aardse kleurenpalet			2+	9

Figuur 8 - kwaliteitseisen

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is de Monumentenwet 1988. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is deze wet gewijzigd. De kern van de wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Het archeologiebeleid van de gemeente Olst-Wijhe is vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie gemeente Olst-Wijhe (vastgesteld op 4 oktober 2010). Door een archeologische verwachtingskaart wordt het duidelijk waar zich (mogelijk) archeologische resten bevinden. Aan de op de kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld.

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

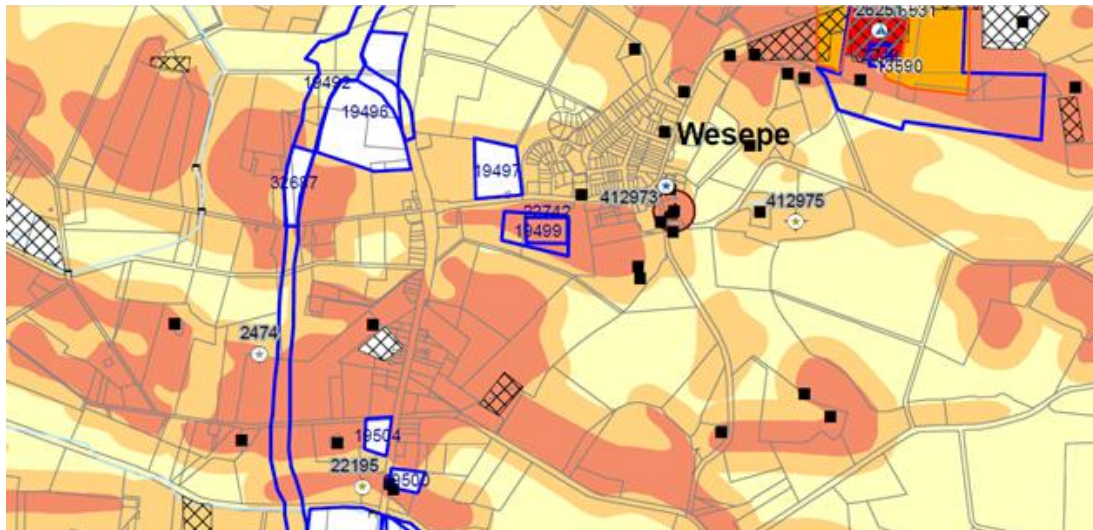
Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Bovendien worden er geen grote fysieke ingrepen gedaan die mogelijk afbreuk doen aan eventuele cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het is niet noodzakelijk om regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Archeologische waarden

Het perceel heeft in de archeologische verwachtingskaart behorende bij de gemeentelijke Beleidsnota Archeologie (vastgesteld in oktober 2010) een hoge en middelhoge verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is niet nodig bij vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing en als het gebied waar de bodem daadwerkelijk wordt verstoord kleiner is dan 2.500 m². Deze ontwikkeling heeft primair betrekking op realisatie van 1 extra woning waarbij de ingreep kleiner is dan 2.500 m². Op grond hiervan is geen archeologisch onderzoek nodig.



Figuur 9 - uitsnede plangebied op archeologische verwachtingskaart

Voor het gebied de Tollenaar is archeologisch onderzoek verricht. Voor de Veldwachter niet.

In de brief van BAAC bv d.d. 12 juli 2006 (zie bijlage 2) is aan gegeven dat wat betreft de zoeklocaties waar bedrijventerreinen en woningen gepland zijn er contact is geweest met de provinciaal archeoloog via Het Oversticht. Zij gaat akkoord met het voorstel om op de locaties die geheel in de zone met een lage archeologische verwachting vallen of waar door recente bebouwing de ondergrond ernstig verstoord is (gebieden 3, 4, en 6 op de kaart in bijlage 3) geen archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit is conform de richtlijnen van het Oversticht. De locatie Veldwachter is gebied 3. Dit gebied is dus een ernstig verstoord gebied, waardoor nader onderzoek niet nodig is.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uit makende regels van een nadere toelichting voorzien. Een actueel bestemmingsplan met een heldere regeling draagt bij aan de handhaafbaarheid van de inrichting van het plangebied en geldt als toetsingskader voor het gebruik en de bouw mogelijkheden.

De regels geven inhoud aan de aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstellen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

Bij dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Wesepe, dat op 2 juli 2007 is vastgesteld.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen die in het gebied voorkomen, in beeld gebracht. Ook zijn aanduidingen opgenomen voor specifiek in het gebied voorkomende elementen.

Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- hoofdstuk Inleidende regels van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de 'Begrippen' (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk Bestemmingsregels zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen (wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden);
- in hoofdstuk Algemene bouwregels staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk Overgangs- en slotregels van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

Navolgend worden de bestemmingen Woongebied, Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2 toegelicht.

5.2 Woongebied

Gronden met de bestemming woongebied zijn of worden ontwikkeld voor woningbouw(locaties). Vanwege flexibiliteit in het woningbouwprogramma is besloten om voor die gronden (nog) geen gedetailleerde woonbestemming vast te leggen.

5.3 Waarde - Archeologie 1

Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen of het uitvoeren van grondbeperkingen dieper dan 50 cm met een groter oppervlak dan 2.500 m² is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.4 Waarde - Archeologie - 2

Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen of het uitvoeren van grondbeperkingen dieper dan 50 cm met een groter oppervlak dan 5.000 m² is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet aangetoond worden. Een van de manieren om dit te achterhalen is het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn verschillende momenten aanwezig waarop instanties, omwonenden en anderen een reactie kunnen geven op het bestemmingsplan. Daarbij gaat het achtereenvolgens om overleg, zienswijzen en beroep. Wanneer nodig wordt het bestemmingsplan aangepast op grond van ingediende reacties.

Overleg

Gezien de geringe omvang van het onderhavige plan is van het maken van een voorontwerp afgezien en is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, met de mogelijkheid tot het eventueel indienen van zienswijzen.

De naaste burens en de omgeving zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van de voorgenomen plannen.

Zienswijzen

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 26 april 2018 tot en met 6 juni 2018. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Burgemeester en wethouders hebben besloten om het bestemmingsplan met de volgende wijzigingen gewijzigd vast te stellen:

- De conclusies uit het onderzoeksrapport 'Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe' van Ecogroen, opgesteld op 14 juni 2018, verwerken in paragraaf 4.6 van de plantoelichting en het rapport als bijlage bij de plantoelichting opnemen;
- De planverbeelding wijzigen overeenkomstig bijgevoegde gewijzigde verbeelding, opdat de bestemming Agrarisch ten noordwesten van en aansluitend aan het plangebied wordt gewijzigd in Woongebied op grond waarvan deze grond als tuin gebruikt kan worden.

In de Nota ambtshalve wijzigingen worden deze wijzigingen nader toegelicht.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 16 juli 2018. Het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan is opgenomen in het Vaststellingsbesluit.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De gemeente heeft voor de financiering van dit bestemmingsplan middelen beschikbaar (grondexploitatie Wesepe woningbouw). Het plan is daarmee financieel haalbaar. Er is geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Kostenverhaal in het algemeen en in het kader van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is daarom ook niet aan de orde.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Quicksan natuur



Adviesrapport

Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe

Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid

Opdrachtgever

Gemeente Olst-Wijhe

Status

Definitief



Emmastraat 16
8011 AG Zwolle

T (038) 423 64 64
E info@ecogroen.nl
I www.ecogroen.nl

Colofon

Titel

Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe

Subtitel

Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid

Projectcode

Datum

Status

18-240

14 juni 2018

Definitief

Auteur(s)

Sebastiaan Kraaijeveld

Tweede lezer

Mark Hoksberg

Opdrachtgever

Gemeente Olst-Wijhe

© Ecogroen bv

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits onder vermelding van bron en status.

Kraaijeveld, S.E. (2018). Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving en -beleid. Rapport 18-240. Ecogroen bv Zwolle.

Inhoud

Advies	1
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding en doelstelling	2
1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen	2
1.3 Algemene opzet onderzoek	3
2. Wettelijk kader en methode	4
2.1 Wettelijk kader	4
2.2 Onderzoeksmethode	5
3. Gebiedsbescherming	6
3.1 Natura 2000	6
3.2 Natuurnetwerk Nederland	6
4. Soortbescherming	7
4.1 Flora	7
4.2 Zoogdieren	7
4.3 Broedvogels	8
4.4 Amfibieën	9
4.5 Overige soortgroepen	9
5. Geraadpleegde bronnen	10
6. Bijlagen	11

Advies

Aanleiding en doelstelling

In opdracht van gemeente Olst-Wijhe heeft Ecogroen een quickscan uitgevoerd ter ruimtelijke onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan voor nieuwbouwwijk de Veldwachter in Wesepe.

De quickscan is bedoeld om inzicht te verkrijgen in aanwezige natuurwaarden en mogelijke effecten van het plan of voorgenomen activiteiten. Tijdens het onderzoek zijn te verwachten effecten van het plan getoetst aan de wettelijke bescherming van soorten en natuurgebieden. Het onderdeel houtopstanden is conform de uitvraag niet meegenomen in dit onderzoek. Het uitgevoerde onderzoek en de resultaten daarvan zijn in voorliggende rapportage beschreven.

Gebiedsbescherming

- Gezien de afstand, de tussenliggende bebouwing en infrastructuur en de aard van de ingrepen worden -met uitzondering van het onderdeel stikstof- geen negatieve effecten op beschermde natuurwaarden in Natura 2000-gebieden en Nationaal Natuurnetwerk (NNN) verwacht. Vervolgstappen ten aanzien van gebiedsbescherming zijn -met uitzondering van het onderdeel stikstof- niet aan de orde.
- Wel kan emissie van stikstofverbindingen (tijdens aanleg- en gebruiksfase) zorgen voor negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-habitattypen. Negatief effect als gevolg van een verhoogde stikstofemissie kan alleen worden uitgesloten door een AERIUS-modelberekening uit te laten voeren.

Soortbescherming

- In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen. Wel zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van sloten en agrarische percelen aangetroffen of te verwachten zoals Fuut, Meerkoet, Wilde eend, Winterkoning, Roodborst en Zwartkop. Negatief effect op broedende vogels dient altijd voorkomen te worden. Dit is mogelijk door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt voor de meeste vogels van maart tot en met augustus. Er wordt geen standaard periode als broedperiode aangehouden omdat enkele soorten ook later in het seizoen kunnen broeden. Van belang is dat tijdens uitvoering van de werkzaamheden geen broedende vogels worden verstoord of dat nesten worden verwijderd. Indien de werkzaamheden alsnog in het broedseizoen moeten plaatsvinden dan kan een deskundige op het gebied van vogels een broedvogelcheck uit voeren om te onderzoeken of het gebied vrij is van broedende vogels.
- Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren en overwinterende amfibieën met een provinciale vrijstelling verloren gaan. Voor deze soorten geldt in voorliggende situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van verplichte vervolgstappen voor deze soorten niet aan de orde is.
- In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten (grondgebonden zoogdieren, flora, reptielen, ongewervelden en vissen) aangetroffen of te verwachten. Vervolgstappen ten aanzien van overige beschermde soorten is niet aan de orde.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In opdracht van gemeente Olst-Wijhe heeft Ecogroen een quickscan uitgevoerd ter ruimtelijke onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan voor nieuwbouwwijk de Veldwachter in Wesepe.

De quickscan is bedoeld om inzicht te verkrijgen in aanwezige natuurwaarden en mogelijke effecten van het plan of voorgenomen activiteiten. Tijdens het onderzoek zijn te verwachten effecten van het plan getoetst aan de wettelijke bescherming van soorten en natuurgebieden. Het onderdeel houtopstanden is conform de uitvraag niet meegenomen in dit onderzoek. Het uitgevoerde onderzoek en de resultaten daarvan zijn in voorliggende rapportage beschreven.

1.2 Huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch perceel (figuur 1.1). De bebouwing is inmiddels verwijderd. De zuidzijde van het plangebied grenst aan het bedrijfsterrein van Mueller aan de Raalterweg. Ten noorden van het plangebied loop de Scholtensweg. Beoogd wordt om een bestemmingsplanwijziging aan te vragen zodat het gebied geschikt wordt voor woningbouw.



Figuur 1.1: ligging plangebied (rode contouren). Bron achtergrond: PDOK.

1.3 Algemene opzet onderzoek

De quickscan natuurtoets is gebaseerd op een veldbezoek van 2 mei 2018, bekende verspreidingsgegevens en ecologische principes. Uit de verzamelde informatie volgt een korte beschrijving van de verwachte effecten van de ruimtelijke ingreep op beschermde gebieden (hoofdstuk 3) en soorten (hoofdstuk 4).

2. Wettelijk kader en methode

2.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Staatsblad 2016) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden. In dit rapport gaan wij in op gebieds- en soortbescherming. Conform de uitvraag gaan we niet in op het onderdeel houtopstanden. Voor de volledige wettekst van de Wet natuurbescherming verwijzen wij naar: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2017-01-01>. In onderstaand kader 2.1 geven we een samenvatting van de relevante wetteksten.

Kader 2.1 Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming (Natura 2000)

Artikelen 2.1 tot en met 2.12 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Voor Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelen opgesteld voor habitats, soorten, broedvogels en / of niet-broedvogels. In artikel 2.7 verplicht de Wet natuurbescherming om vooraf te beoordelen of ingrepen / activiteiten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden significant negatieve effecten kunnen hebben op de voor deze gebieden aangewezen instandhoudingsdoelen. Mocht sprake zijn van (significant) negatieve effecten dan kan het aanvragen van vergunning bij bevoegd gezag (meestal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt) aan de orde zijn.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming van soorten is opgedeeld in drie categorieën:

- Vogels zoals genoemd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1 Wet natuurbescherming), in de praktijk onderverdeeld in:
 - Vogels met jaarrond beschermde nesten zoals Huismus, Gierzwaluw en Buizerd, en
 - Overige vogels wier nesten alleen tijdens het broedseizoen (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest) zijn beschermd;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I) zoals bedoeld in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming;
- Overige nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming), onderverdeeld in:
 - Soorten waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt, en
 - Soorten waarvoor provinciaal wel vrijstelling geldt.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een aanvullende rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De bescherming van het Nationaal natuurnetwerk (NNN) is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro: Stb 2016 nr. 351) en uitgewerkt in provinciale verordeningen.

In het Barro staat dat bij provinciale verordening gebieden moeten worden aangewezen die het Natuurnetwerk Nederland vormen. De ligging van die gebieden wordt geometrisch vastgelegd. Bij provinciale verordening worden in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden, regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen het NNN, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, geldt een 'nee, tenzij'-afwijking. Dit houdt kortweg in dat significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet toegestaan is. Regels voor beoordeling van effecten op het NNN zijn vastgelegd in provinciale verordeningen.

2.2 Onderzoeksmethode

Gestart is met literatuuronderzoek om na gaan of het plangebied binnen beschermde gebieden ligt. Ook is het literatuuronderzoek gebruikt om uit te zoeken of beschermde soorten bekend zijn in en rondom het plangebied (zie voor een volledig overzicht de geraadpleegde bronnen in hoofdstuk 5).

De verzamelde informatie uit het literatuuronderzoek, hiervoor is onder andere de NDFF¹ gebruikt, vormt de basis voor het veldbezoek dat op 22 mei 2018 is uitgevoerd. Het plangebied en de directe omgeving zijn onderzocht door een ecooloog van Ecogroen. Tijdens het veldbezoek is aandacht besteed aan beschermde soorten binnen de Wet natuurbescherming en mogelijke relaties tussen het onderzoeksgebied en beschermde gebieden. Tijdens het veldonderzoek is in kaart gebracht of (mogelijke) jaarrond beschermde nesten van broedvogels aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de plannen. Daarnaast zijn bomen gecontroleerd op de geschiktheid als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Ook zijn de watergangen steekproefsgewijs onderzocht op beschermde amfibieën en vissen.

Aan de hand van het uitgevoerde literatuuronderzoek en het veldbezoek is beoordeeld welke soorten (mogelijk) aanwezig zijn en is bepaald of het plangebied gelegen is in of nabij beschermde gebieden. Vervolgens is op basis van het voornemen, zoals dat er nu ligt, bepaald welke effecten kunnen optreden op beschermde soorten en gebieden. Indien sprake is van (mogelijke) negatieve effecten, is advies gegeven over te nemen vervolgstappen.

¹ Op de gegevens van de NDFF rusten auteursrechten.

3. Gebiedsbescherming

3.1 Natura 2000

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken, gelegen op een afstand van circa 7,5 km ten westen van het plangebied (bijlage 1). Gezien de afstand worden directe effecten op beschermde natuurwaarden in dit Natura 2000-gebied uitgesloten.

Sinds 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in werking, waarmee de potentiële toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in beeld kan worden gebracht. Emissie van stikstofoxiden ontstaat onder andere door verbranding van fossiele brandstoffen bij stook van cv-installaties of in het verkeer en bij bouwwerkzaamheden. De stikstof slaat in het plangebied en omgeving neer (stikstofdepositie) en kan negatieve effecten op beschermde natuur hebben tot op vele kilometers afstand van de bron.

Negatief effect als gevolg van een verhoogde stikstofemissie wordt niet verwacht maar is alleen uit te sluiten door middel van een modelberekening. We adviseren daarom om met het rekenprogramma AERIUS de stikstofdepositie in Natura 2000-gebied Rijntakken en overige Natura 2000-gebieden in beeld te brengen voor de aanleg- en gebruiksfase. Voor projecten met een stikstofdepositie hoger dan 0,05 Mol/ha/jaar op een nabijgelegen Natura 2000-gebied is het noodzakelijk om vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

3.2 Natuurnetwerk Nederland

Uit de atlas van de Provincie Overijssel blijkt dat het plangebied geen deel uit maakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (Provincie Overijssel 2018). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt op circa 800 meter afstand van het plangebied (bijlage 1). Gezien de afstand en de aard van de werkzaamheden is aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

4. Soortbescherming

4.1 Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen in de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens worden deze soorten ook niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

4.2 Zoogdieren

Vleermuizen

Vleermuizen zijn beschermd door art 3.5 van de Wet natuurbescherming. Het leefgebied van de in artikel 3.5 (Habitatrichtlijn bijlage IV) beschermde vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden (zie ook kader 4.1). Hieronder worden deze onderdelen nader beschreven.

Kader 4.1 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Verblijfplaatsen kunnen zich bevinden in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders et cetera en kunnen aanwezig zijn in de vorm van kraamverblijven/ zomerverblijven, baltslocaties/ paarverblijven en winterverblijven. Verstoring, beschadiging, vernietiging of het verwijderen van deze verblijfplaatsen is verboden.

Vliegroutes

Voor oriëntatie tijdens de trek van en naar hun verblijfplaatsen en foerageergebieden gebruiken vleermuizen veelal jarenlang dezelfde structuren. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bijvoorbeeld rijen woningen, watergangen en bomenrijen) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Wanneer alternatieve structuren ontbreken zijn dergelijke structuren 'onmisbaar' en zodoende beschermd.

Foerageergebieden

Locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen, bomenrijen of boven water zijn van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Wet natuurbescherming echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voortbestaan van een populatie.

Verblijfplaatsen

Tijdens het veldbezoek zijn geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen in de vorm van geschikte boomholtes aangetroffen. Omliggende bebouwing is wel deels geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. De werkzaamheden hebben gezien de kleinschalige en tijdelijke aard geen negatieve effecten op vleermuisverblijfplaatsen. Vervolgstappen ten aanzien van vleermuisverblijfplaatsen zijn niet aan de orde.

Foerageergebieden

In de het plangebied is beperkt foerageergebied aanwezig voor vleermuizen in de vorm van sloten en bomenlanen. De bomenlanen worden gehandhaafd. In de directe omgeving van het plangebied is ook geschikt foerageergebied aanwezig in de vorm van bomenlanen en tuinen. Deze bomenlanen en tuinen ruim voldoende uitwijkmogelijkheden voor foeragerende vleermuizen. Negatief effect op onmisbaar foerageergebied van vleermuizen is niet aan de orde. Vervolgstappen ten aanzien van foerageergebied van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Vliegroutes

Aangrenzend aan het plangebied zijn bomenlanen en houtwallen aanwezig. Deze worden naar verwachting niet als vliegroute gebruikt. Bovendien blijven er in de omgeving voldoende alternatieve vliegroutes voorhanden. Negatief effect op onmisbare en belangrijke vliegroutes is niet aan de orde. Vervolgstappen ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Overige zoogdieren

Verblijfplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en nationaal beschermde zoogdieren (zoals Das en Steenmarter) worden op basis van terreinkenmerken, het terreingebruik, het veldbezoek en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten. Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.

In het plangebied zijn wel vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdiersoorten aangetroffen en/of te verwachten. Dit is onder andere Huisspitsmuis. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van deze grondgebonden zoogdieren geschaad worden. In voorliggende situatie geldt in de provincie Overijssel automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is.

4.3 Broedvogels

Bij broedvogels wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën met een verschillend beschermingsregime (zie kader 2.1).

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Van veel broedvogels zijn nesten alleen gedurende het broedseizoen beschermd. Nestlocaties kunnen dan buiten het broedseizoen zonder overtreding van de Wet Natuurbescherming verwijderd worden. Voor een aantal broedvogelsoorten geldt echter dat de nestlocaties inclusief de functionele omgeving jaarrond beschermd zijn (zie kader 4.2).

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen (potentiële) nestlocaties of onmisbare foerageergebieden aangetroffen of te verwachten van vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn.

Kader 4.2 Broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen

Onder jaarrond beschermde nesten van broedvogels wordt verstaan: in functie zijnde nesten van de Ooievaar, Boomvalk, Bui-zerd, Havik, Ransuil, Roek, Wespandief, Zwarte wouw, Slechtvalk, Sperwer, Steenuil, Kerkuil, Oehoe, Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart en Huismus. Voor sommige andere soorten geldt dat de nesten jaarrond beschermd zijn als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

Overige broedvogels

Door de aanwezigheid van bomen en struweel is binnen de invloedsfeer van het plangebied broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten als Fuut, Meerkoe, Wilde eend, Winterkoning, Roodborst en Zwartkop.

Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een

broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. De meest vogels zijn broedend aan te treffen van maart tot en met augustus. Turkse tortel is broedend aan te treffen van februari tot en met november. Wanneer werkzaamheden binnen deze periode worden uitgevoerd adviseren we om voorafgaand van de werkzaamheden een broedvogelcontrole door een ter zake kundige uit te laten voeren. Tijdens de broedvogelcontrole wordt gekeken of zich nesten van broedende vogels ophouden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Bij het onverwacht aantreffen van nesten van broedvogels dienen de betreffende werkzaamheden direct te worden gestaakt en direct contact te worden gezocht met de ecologisch toezichthouder (of uitvoerder). Vervolgens wordt in overleg bepaald hoe de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de kaders van de Wet natuurbescherming kunnen worden uitgevoerd.

4.4 Amfibieën

Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en verspreidingsgegevens wordt aanwezigheid van de in de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en overige nationaal beschermde amfibieën (zoals Poelkikker) uitgesloten.

Wel is voortplanting en overwintering van algemene soorten amfibieën zoals Bastaardkikker, Gewone pad en Bruine kikker te verwachten in de watergangen en in de strooisellaag binnen het plangebied. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren van vrijgestelde beschermde amfibieën geschaad worden. In voorliggende situatie geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze amfibieën niet aan de orde is.

4.5 Overige soortgroepen

Op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens wordt in het plangebied geen voortplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van beschermde reptielen, ongewervelden en vissen. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde voor deze overige soortgroepen.

5. Geraadpleegde bronnen

Literatuur

Dienst Regelingen (2009). Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep.

Ministerie van EZ (2015). Besluit van de Minister van Economische zaken van 15 oktober 2015, DGAN-PDJNG / 15129301, houdende vaststelling van geactualiseerde Rode lijsten flora en fauna.

Ministerie van I&M (2012). Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ministerie van LNV (2004). Besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit TRCJZ/2004/5727, houdende vaststelling van rode lijsten flora en fauna.

Ministerie van LNV (2009). Besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 28 augustus 2009, 25344, houdende vaststelling van geactualiseerde Rode lijsten flora en fauna.

Staatsblad van het koninkrijk der Nederlanden (2016). Jaargang 2016, Nr. 34. Wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming).

Internet

Gebiedendatabase Natura 2000 (<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>)

Ministerie van EZ (<http://mineleni.nederlandsesoorten.nl>)

Ministerie van EZ (2016). (<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/inhoud/nieuwe-natuurwet>).

NDFF (<https://ndff-ecogrid.nl>) geraadpleegd mei 2018.

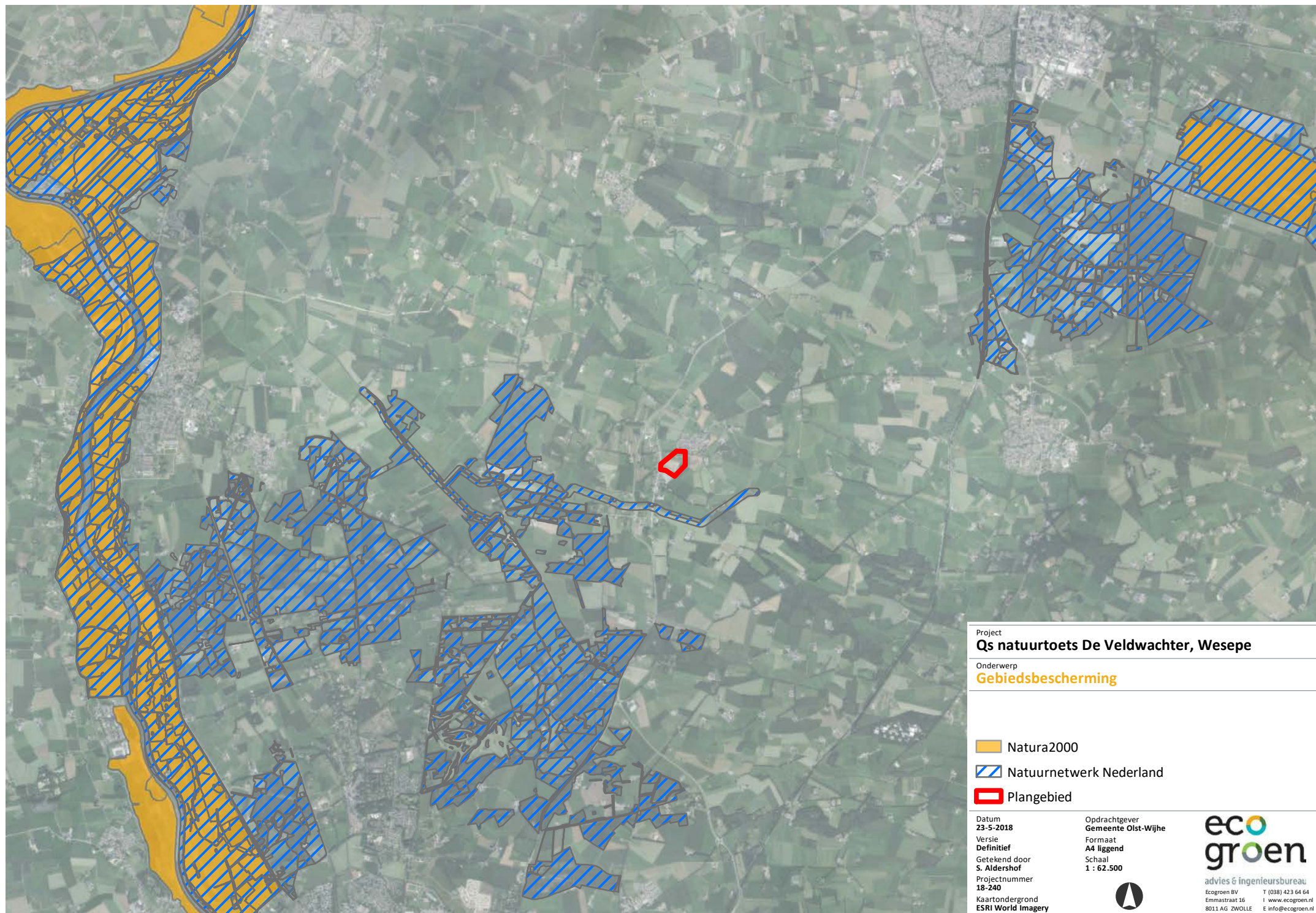
RAVON.nl (website met soortinformatie over reptielen, amfibieën en vissen)

Vlinderstichting.nl (website met soortinformatie over vlinders en libellen)

Zoogdierenvereniging (2018). Website met soortinformatie over de Nederlandse zoogdieren.

6. Bijlagen

Bijlage 1 – Ligging plangebied ten opzichte van beschermde gebieden (Natura 2000 & Natuurnetwerk Nederland).



Project
Qs natuurtoets De Veldwachter, Wesepe

Onderwerp
Gebiedsbescherming

 Natura2000

 Natuurnetwerk Nederland

 Plangebied

Datum
23-5-2018
Versie
Definitief
Getekend door
S. Aldershof
Projectnummer
18-240
Kaartondergrond
ESRI World Imagery

Opdrachtgever
Gemeente Olst-Wijhe
Formaat
A4 liggend
Schaal
1 : 62.500



**eco
groen**
advies & ingenieursbureau
Ecogroen BV
Emmastraat 16
8011 AG ZWOLLE
T (038) 423 64 64
I www.ecogroen.nl
E info@ecogroen.nl

Bijlage 2 Brief BAAC

Datum : 12 juli 2006
Onderwerp : Uitstel Archeologisch Onderzoek 06.173
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 06.173

Gemeente Olst - Wijhe
Wesepe Rondweg (en zoeklocaties)

14 JULI 2006

06.002560

Gemeente Olst-Wijhe
t.a.v. dhr. H. van Vliet
Postbus 16
8120 AA Olst

AFDELING:	VRO
MEDEWERKER:	H. v. Vliet
MEMO:	
OVB	AFHAND. 25/8/06

Geachte heer van Vliet,

Zoals vandaag telefonisch besproken en overeengekomen wordt het archeologisch bureau- en booronderzoek voor het project 06.173 Wesepe Rondweg (en zoeklocaties) uitgesteld. De voornaamste reden hiervoor is de aanwezigheid van gewassen zoals maïs, aardappels en graan op de plaatsen waar geboord gaat worden. Zowel het uitmeten van de boorpunten als het uitvoeren van het booronderzoek worden hierdoor ernstig bemoeilijkt. Als de gewassen van het land af zijn zal gestart worden met het booronderzoek. U dient ons daar tijdig van op de hoogte te stellen. Wij nemen op dit moment het project op in de planning van het najaar. Graag horen wij iets preciezer de periode wanneer we het veld in kunnen.

Daarbij speelt mee dat de betredingstoestemming nog niet heel duidelijk geregeld is, en moeilijkheden met de eigenaren/gebruikers van de akkerpercelen dient voorkomen te worden. De eigenaren zijn door u weliswaar op de hoogte gebracht van een archeologisch booronderzoek, het blijkt echter niet uit die brief wanneer dat plaats gaat vinden en wat de gevolgen voor die mensen zullen zijn. In het telefoongesprek is naar voren gekomen dat u een nieuwe brief naar de eigenaren stuurt met de mededeling dat het onderzoek uitgesteld is vanwege de aanwezigheid van gewassen en dat het onderzoek plaats zal vinden als de gewassen van het land zijn. Het is raadzaam om te vragen wanneer de eigenaren verwachten dat de gewassen van het land gehaald kunnen worden, zodat wij onze planning daar op aan kunnen passen.

Extra informatie voor in de brief naar de eigenaren:

De boorpunten worden voorafgaand aan het onderzoek uitgezet door een bedrijf en gemarkeerd met piketpaaltje. De boringen worden handmatig uitgevoerd en waar de locatie van een boring onhandig blijkt wordt de boring iets verzet (bijvoorbeeld in bloemperken of delen van een moestuin). Het boorgat heeft een maximale breedte van 15 cm en wordt altijd goed dichtgestopt.

Op het tracé van de rondweg wordt om de 25 m een boring uitgevoerd op de zoeklocaties waar bedrijventerreinen en woningen gepland staan wordt geboord in een 40x50 m grid en waar een steentijdsite verwacht wordt zal het een 20x25 m grid zijn. Voor een gedetailleerdere beschrijving hiervan verwijs ik naar het Plan van Aanpak in de eerste offerte.

Bijgesloten is de aangepaste offerte, hier is het gehele bureau- en booronderzoek (en de reeds bestaande stelposten) in opgenomen. De eerste offerte komt hierdoor te vervallen. Reden voor de aanpassing is het Programma van Eisen wat bij het opstellen van de offerte per ongeluk over het hoofd is gezien. Nogmaals onze excuses hiervoor. Gaarne ontvangen wij van u een schriftelijke gunning van deze nieuwe offerte.

Wat betreft de zoeklocaties waar bedrijventerreinen en woningen gepland zijn is er contact geweest met mevr. S. Wentink (Provinciaal Archeoloog via Het Oversticht, collega van mevr. M. Nieuwenhuis waar u contact mee heeft gehad). Zij gaat akkoord met het voorstel om op de locaties die geheel in een zone met een lage archeologische verwachting vallen of waar door recente bebouwing de ondergrond

BOUWHISTORIE
ARCHIELOGIE
ARCHITECTUUR-EN
CULTUURHISTORIE

'S-HERTOGENBOSCH

GRAAF VAN SOLMSWEG 103, 5222 BS

T 073 - 61 36 219

F 073 - 61 49 877

E DENBOSCH@BAAC.NL

DEVENTER

POSTBUS 2015, 7420 AA

BERGSINGEL 81-85, 7411 CN

T 0570 - 67 00 55

F 0570 - 61 84 30

E DEVENTER@BAAC.NL

E INFO@BAAC.NL

W WWW.BAAC.NL

RABOBANK 33.48.59.123

BTW NL 8075.97.235.B.01

KVK 080.80.701

BAAC
bv

ernstig verstoord is (gebieden 3, 4 en 6 op de bijgevoegde kaart) geen archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit is overigens conform de richtlijnen van het Oversticht.

In de gebieden 1, 2 en 5 dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dat is bepaald aan de hand van de gedetailleerde verwachtingskaart van het gebied (RAAP-rapport 156). In de offerte waren niet geheel dezelfde gebieden opgenomen, op dat moment was de reeds genoemde verwachtingskaart nog niet bij ons, vandaar dat het nu om 9,2 ha i.p.v. 8 ha voor de zoeklocaties gaat. Dit is uiteraard besloten in onderling overleg met mevr. S. Wentink, omdat er voor de zoeklocaties nog geen Programma van Eisen was opgesteld zoals dat voor het tracé wel gedaan was.

Kortom, wij ontvangen van u binnenkort een schriftelijke gunning van de aangepaste offerte en als u contact heeft gehad met de eigenaren horen wij van u wanneer de gewassen ongeveer van het land gaan. Ik begreep van u aan de telefoon dat de tekeningen voor de locaties van de zoeklocaties in de maak zijn. Gaarne ontvangen wij daar voorafgaand van het onderzoek een digitale versie van zodat de grenzen van de locaties duidelijk zijn als we het veld in gaan.

In randvoorwaarde 1 van de eerste offerte wordt gesproken over hoogtegegevens in de vorm van AHN-bladen (Actueel Hoogtebestand Nederland). Voor het project zouden wij daar graag gebruik van willen maken. Via de provincie kunt u dat aanschaffen en omdat het grotendeels een project is waar de provincie bij betrokken is zou het mogelijk moeten zijn dat wij daar gebruik van kunnen maken voor de duur van het project zonder dat daar verder kosten aan verbonden zijn.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u uiteraard contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



drs. L. Smit
projectleider archeologisch vooronderzoek

'S-HERTOGENBOSCH

GRAAF VAN SOLMSWEG 103, 5222 BS

T 073 - 61 36 219

F 073 - 61 49 877

E DENBOSCH@BAAC.NL

DEVENTER

POSTBUS 2015, 7420 AA

BERGSINGEL 81-85, 7411 CN

T 0570 - 67 00 55

F 0570 - 61 84 30

E DEVENTER@BAAC.NL

E INFO@BAAC.NL

W WWW.BAAC.NL

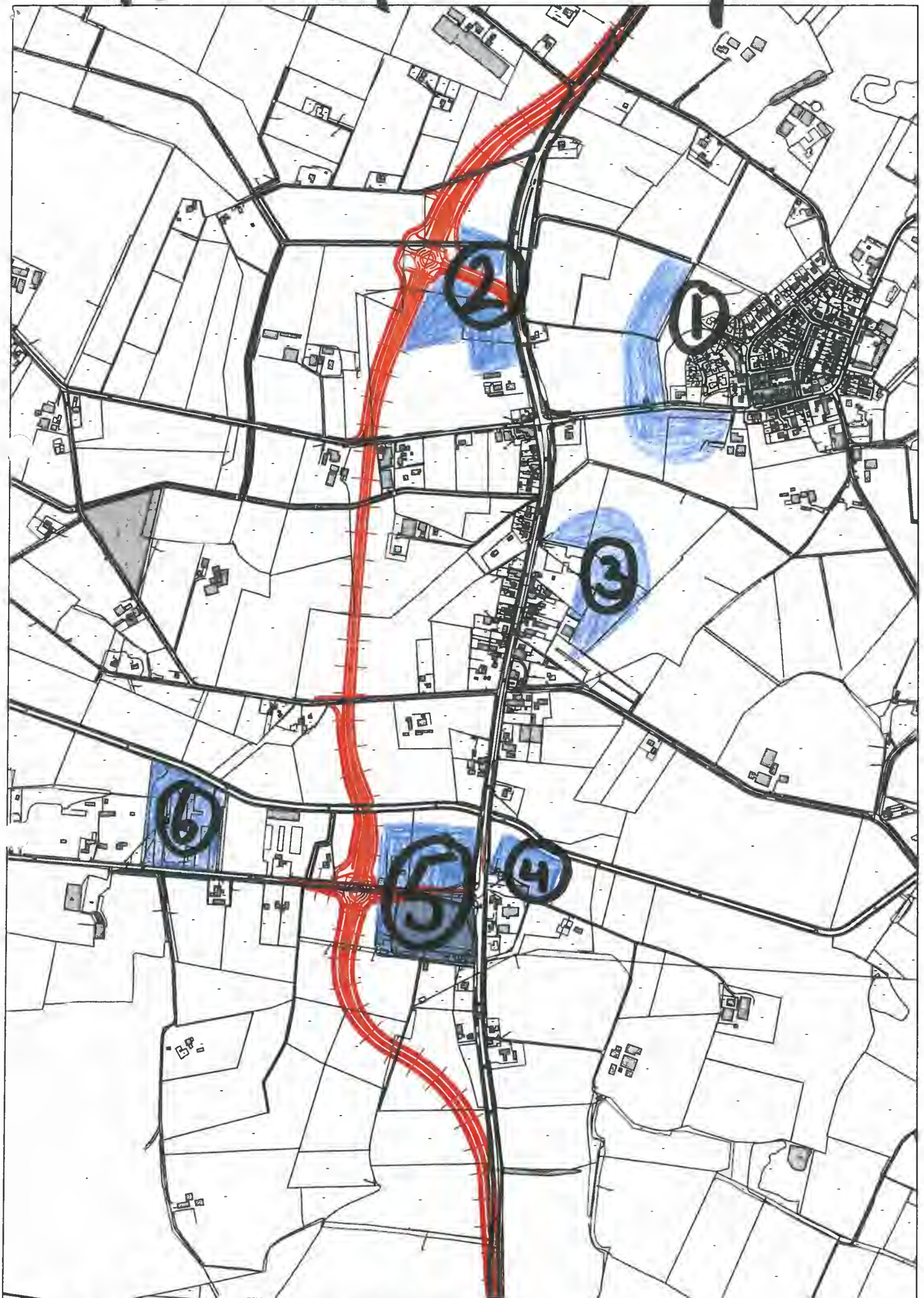
RABOBANK 33.48.59.123

BTW NL 8075.97.235.B.01

KVK 080.80.701

Bijlage 3 Kaart bij brief BAAC

ob.173 Wesepe Rondweg



3.4.6 GEEN ONDERZOEK.

Bijlage 4 Nota ambtshalve wijzigingen

Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Wesepe, Tollenaar en Veldwachter

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wordt geadviseerd een kleine wijziging aan te brengen in de verbeelding en om een aanvulling te doen op de plantoelichting.

Tijdens de ter inzage ligging van het plan is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt tot een verkavelingsplan. Hieruit bleek dat de beoogde voortuin van de eerste kavel aan de westzijde van het plangebied voor een klein puntje in de bestemming Agrarisch zou komen te liggen. Binnen deze bestemming zijn tuinen behorend bij woningen niet toegestaan.

Tevens werd tijdens de ter inzage legging van het ontwerpplan door een inwoner van Wesepe de zorg geuit over de mogelijke verstoring van aanwezige vogels in het gebied. Naar aanleiding van deze zorg is Ecogroen opgedragen veldonderzoek uit te voeren om inzicht te krijgen in de actuele aanwezige natuurwaarden en de mogelijke effecten van het plan hierop. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen. Wel zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van sloten en agrarische percelen aangetroffen of te verwachten zoals fuut, meerkoet, wilde eend, winterkoning, roodborst en zwartkop. Van belang is dat tijdens uitvoering van werkzaamheden geen broedende vogels worden verstoord of dat nesten worden verwijderd. Wij stellen voor de conclusies uit het onderzoeksrapport (bijgevoegd) te verwerken in de plantoelichting en het rapport als bijlage bij de plantoelichting op te nemen.

1. Verbeelding

De verbeelding dient zo aangepast te worden dat de agrarisch bestemde grond ten westen van de meest west gelegen kavel op de Veldwachter omgezet wordt naar de bestemming 'Woongebied'. Door de herziening van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Woongebied' wordt het voor de toekomstige bewoner mogelijk om de kavel geheel te gebruiken als tuin. Wanneer de herziening niet plaatsvindt kan de agrarische bestemde grond niet worden ingericht als tuin en wordt dat deel van de kavel onbruikbaar voor de toekomstige bewoner. Het bouwvlak blijft ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigd.

2. Toelichting

Paragraaf 4.6 Natuur en ecologie van de toelichting van het bestemmingsplan moet aangevuld worden met de conclusies uit de 'Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe' van Ecogroen. Tevens moet dit onderzoeksrapport als bijlage bij de toelichting worden opgenomen. De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:

- Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen, het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de soortgroep flora is niet aan de orde;
- In het gebied hoeven geen vervolgstappen genomen te worden ten aanzien van vleermuizen;
- Ten aanzien van de Huisspitsmuis zijn wel vaste verblijfplaatsen aangetroffen en/of te verwachten, in de provincie Overijssel geldt voor deze zoogdieren een vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen niet aan de orde is;
- In het plangebied is een broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten als Fuut, Meerkoet, Wilde eend, Winterkoning, Roodborst en Zwartkop. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, geadviseerd wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole door een ter zake kundige uit te laten voeren;
- Op basis van het veldbezoek, terreinkenmerken en verspreidingsgegevens wordt aanwezigheid van nationaal beschermde amfibieën uitgesloten;
- Voorplanting en overwintering van algemene soorten amfibieën is te verwachten in de watergangen en strooisellaag binnen het plangebied, voor deze soorten geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen niet aan de orde is;
- Op basis van terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens wordt in het plangebied geen voorplanting of vaste verblijfplaatsen verwacht van beschermde reptielen, ongewervelden en vissen, het nemen van vervolgstappen is niet aan de orde.

Samenvatting voorgestelde wijzigingen

Op grond van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen, stellen burgemeester en wethouders de raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:

- De conclusies uit het onderzoeksrapport 'Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe' van Ecogroen, opgesteld op 14 juni 2018, verwerken in paragraaf 4.6 van de plantoelichting en het rapport als bijlage bij de plantoelichting opnemen;
- De verbeelding wijzigen opdat de bestemming 'Agrarisch' ten noordwesten van en aansluitend aan het plangebied wordt gewijzigd in 'Woongebied' op grond waarvan deze grond als tuin gebruikt kan worden.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Wesepe, Tollenaar en Veldwachter met identificatienummer NL.IMRO.1773.BP2018005009-0301 van de gemeente Olst-Wijhe.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden beroep/bedrijf

een dienstverlenend beroep/bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 ander-bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

1.12 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.19 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.20 eerste verdieping

tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

1.21 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 halfvrijstaande woning:

een woning van het type twee-aaneengebouwd.

1.23 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.24 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.25 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.26 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.27 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.28 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.29 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.30 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.31 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door het college aan te wijzen gevel.

1.32 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.33 wooneenheid:

een woning.

1.34 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een gebouw

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een gebouw

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);

2.7 de bouwhoogte van een antenne-installatie

- c. in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie:
 - 1. tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- a. in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie:
 - 1. tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woonhuizen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
- b. erven en ontsluitingswegen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speel- en parkeervoorzieningen;
- f. tuinen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds;

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Woongebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met in acht neming van het volgende:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van Hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of anderszins aaneen worden gebouwd;
- c. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 3 m van de perceelsgrens te worden gebouwd;
- e. de zijgevels van een hoofdgebouw dienen minimaal 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd, tenzij de hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd;
- f. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding '*maximum aantal wooneenheden*' aangegeven aantal woningen;
- g. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk niet meer dan 4 m en 11 m;
- h. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

3.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan:
 - 50 m² bij een in een rij aaneengebouwd woonhuis;
 - 70 m² bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis;

met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer

- bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
2. in afwijking van het bepaalde **onder 1** mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 20 m²;
 3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
 - d. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

3.2.3 Andere bouwwerken

voor Andere bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag, indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een gebouw en het verlengde daarvan worden opgericht, niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in andere gevallen mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.1 onder d en toestaan dat afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 0 m bedraagt;
- b. het bepaalde in 3.2.1 onder e en/of f en toestaan dat een hoofdgebouw (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak.

3.4.2 Voorwaarden voor afwijken

De in 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. 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:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. 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;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende

- constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

4.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. 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:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. 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;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk binnen de bebouwde kom met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende

- constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

5.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. binnen de bebouwde kom plaatsvinden en een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- f. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- g. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning 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.

Hoofdstuk 3 Algemene bouwregels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de oppervlakte en inhoud van een bouwwerk worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits deze bouwdelen niet meer dan 1,00 meter buiten het gevel- of dakvlak uitsteken.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van een bouwwerk worden wolfseinden buiten beschouwing gelaten.

7.2 Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis kan worden aangemerkt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
- b. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 2. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 3. gebouwen met een woonbestemming voor doeleinden van detailhandel of nijverheid en/of een gebruik van een aan huis verbonden beroep/bedrijf.
- c. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist en deze is verleend.
- d. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is binnen de bestemming 'Woongebied' toegestaan in gevallen waarbij:
 - het gedeeltelijk gebruik van de woning niet meer dan 1/3 van het brutovloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
 - de uitoefening van het aan huis verbonden beroep in de op het perceel aanwezige bijgebouwen niet leidt tot aantasting van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
 - vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden beroep niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluid- en stankoverlast;
 - de activiteit die het aan huis verbonden beroep behelst niet vergunningplichtig is inzake de Wet Milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in b onder 3 ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf waarbij:
 - het gedeeltelijk gebruik van de woning niet meer dan 1/3 van het brutovloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
 - bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen op het perceel niet tot aantasting leidt van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² aan bedrijfsruimte in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
 - vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden bedrijf niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluid- en stankoverlast;
 - de activiteit die het aan huis verbonden bedrijf behelst niet vergunningplichtig is inzake de Wet Milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.
- f. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning om af te wijken van het bepaalde onder a en artikel 12.2 onder 2, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende

redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de hoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - de oppervlakte per vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 - de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

9.2 Toetsingscriteria

De in lid 9.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Waarde archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming "Waarde - Archeologie - 1" en "Waarde - Archeologie - 2" geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Parkeergelegenheid

11.1 Parkeernormen

In-, op- of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein, dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in CROW publicatie 317, dan wel de opvolger van die regel) worden nageleefd.

11.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 11.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

11.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1, indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (straal van circa 100 m) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

11.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsregels

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bestemmingsplan Wesepe, Tollenaar en Veldwachter.