

**BESTEMMINGSPLAN
WIJHENDAALSEWEG ONGENUMMERD**

**Bestemmingsplan
Wijhendaalseweg ongenummerd**

Code 1014917 / 17-12-12

GEMEENTE OLST-WIJHE 1014917 / 17-12-12
BESTEMMINGSPLAN WIJHENDAALSEWEG ONGENUMMERD

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling en doel	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	4
2. 3. Verkeer en parkeren	4
3. BELEID	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Ecologie	7
4. 2. Archeologie	8
4. 3. Water	8
4. 4. Milieuzonering	9
4. 5. Bodem	9
4. 6. Geluid	9
4. 7. Luchtkwaliteit	10
4. 8. Externe veiligheid	11
4. 9. Kabels en leidingen	11
5. JURIDISCHE PLANOPZET	12
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	12
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	14
7. RAADSVASTSTELLING	16

BIJLAGEN

Bijlage 1 Quickscan omgevingsonderzoeken

Bijlage 2 Stedenbouwkundig advies

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het bestemmingsplan Wijhe heeft ter inzage gelegen voor inspraak. In die periode is een inspraakreactie ingediend over een perceel aan de Wijhendaalseweg in Wijhe. Door middel van deze inspraakreactie is verzocht om op het bedoelde perceel aan de Wijhendaalseweg, tussen de nummers 3 en 3a, een woning te mogen bouwen. Het perceel is aangegeven in figuur 1.

Het verzoek is destijds niet gehonoreerd door het college. Echter, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wijhe heeft de gemeenteraad de bouwmogelijkheid alsnog in het bestemmingsplan opgenomen. Door het ontbreken van omgevingsonderzoek, heeft de provincie haar goedkeuring onthouden aan deze wijziging.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

Als vervolg hierop is een quickscan van de benodigde omgevingsonderzoeken uitgevoerd (zie bijlage 1). Met deze omgevingsonderzoeken als onderbouwing is een nieuw verzoek bij de gemeente ingediend. Ter ondersteuning van de belangenafweging is op 21 april 2010 een stedenbouwkundig advies uitgebracht (zie bijlage 2).

In het uitgebrachte advies is geconcludeerd dat het toevoegen van een vrijstaande woning op het perceel vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen wenselijke situatie oplevert.

Op 28 mei 2010 heeft de vertegenwoordiger van de initiatiefnemer op het stedenbouwkundig advies gereageerd. De vertegenwoordiger stelt dat in

het stedenbouwkundig advies enkele verkeerde aannames zijn gedaan. De vertegenwoordiger concludeert dat een nieuwe woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel wenselijk is.

Vervolgens heeft op 19 oktober 2010 een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens de hoorzitting konden voor- en tegenstanders van het plan tegenover de wethouder en een afvaardiging van de raad hun argumenten naar voren brengen. De raad heeft uiteindelijk, alle argumenten tegen elkaar afwegende, aangegeven van mening te zijn dat de realisatie van een vrijstaande woning past in het karakteristieke beeld van de Wjihendaalseweg. Op 15 november 2010 is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek.

1. 2. Planologische regeling en doel

Omdat in het bestemmingsplan Wijhe goedkeuring is onthouden aan het perceel is het bestemmingsplan Wijhe Noord (vastgesteld op 25 maart 1993 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 2 november 1993) van kracht. In dat plan heeft het plangebied de bestemming 'Dorpsrandgebied'. Deze gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, maar ook voor sport-, speel- en recreatievoorzieningen. De beoogde bouw van de woning is binnen deze bestemming niet toegestaan. Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven wil de gemeente echter wel medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de realisatie van de woning toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens staat in hoofdstuk 3 een beschrijving van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dat hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemming. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan grondexploitatie.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Wihendaalseweg. De Wihendaalseweg loopt vanuit de kern van Wijhe gezien naar het noorden. De straat maakt geen deel uit van een doorgaande route. De Wihendaalseweg is een doodlopende straat, alleen toegankelijk vanaf de Oranjelaan (zie figuur 2).



Figuur 2. Een detail van de luchtfoto van de omgeving van het plangebied

Aan de Wihendaalseweg staan hoofdzakelijk ruime vrijstaande woonhuizen van één of twee bouwlagen, met een samengestelde kap. De bebouwing staat over het algemeen op relatief grote kavels. Echter er komen ook smallere kavels voor. Zo heeft het perceel Wihendaalseweg 2 een breedte van vijftien meter en het perceel Wihendaalseweg 4 is slechts acht meter breed.

Aan de westzijde van de Wihendaalseweg, waar het plangebied ook ligt, is sprake van een voorgevelrooilijn. Ter hoogte van het plangebied ligt deze circa 10 meter vanaf de rand van de weg. De oriëntatie van de bebouwing en de afstand tot de weg aan de oostzijde van de Wihendaalseweg variëren sterk.

De woningen zijn zeer verschillend van stijl. Ook is er variatie in de nokrichting waarneembaar. Er staan woningen waarvan de nokrichting haaks op de Wihendaalseweg staat en woningen waarvan de nokrichting evenwijdig met de Wihendaalseweg loopt. Ook de kapstijl is verschillend.

Vanaf de Wihendaalseweg is er een beperkt zicht op de tuinen bij de woningen vanwege de hagen langs de weg. Aan de woningen zijn vaak garages, bergingen of carports aangebouwd waardoor de bebouwing op de verschillende percelen elkaar tot op korte afstand nadert. Hierdoor ontstaat een beeld van een nogal aaneengesloten bebouwing.

Het plangebied zelf betreft een onbebouwd perceel van circa 2.650 m². Het perceel heeft een breedte van veertien meter.

2. 2. Het voorgenomen initiatief

Op het perceel wordt een nieuwe woning gebouwd. Hierbij is het van belang dat er goed rekening wordt gehouden met het karakteristieke beeld van de Wihendaalseweg. Voor deze omgeving geldt dat het karakteristieke beeld van de straat, met daarin vrijstaande woningen uit verschillende bouwjaren en in verschillende bouwstijlen, behouden blijft en zo mogelijk wordt versterkt.

Het karakter van de nieuw te bouwen woning wordt daarom afgestemd op de karakteristiek van de Wihendaalseweg. Omdat het gaat om een vrijstaande woning, draagt de woning goed bij aan het beeld van de Wihendaalseweg. Hierbij is het belangrijk dat de bouw van de woning in de voorgevelrooilijn van de Wihendaalseweg wordt gebouwd. De woning komt daarmee in de lijn van de nabijgelegen woningen te staan, dus op een afstand van circa 10 meter vanaf de rand van de weg. Door het toevoegen van een woning wordt de voorgevelrooilijn versterkt.

Het perceel heeft voldoende breedte om een vrijstaande woning te kunnen plaatsen. Realisatie van de woning doet, gelet op het gesloten karakter van de bebouwing aan de westzijde van de Wihendaalseweg, geen afbreuk aan het karakteristieke beeld van het gebied.

Omdat de woning 10 meter vanaf de weg komt te liggen ontstaat er ruimte voor een voortuin en een oprit naar de garage. Het overwegende beeld aan de Wihendaalseweg betreft woningen met een dergelijke grote voortuin met oprit. De nieuw te bouwen woning is goed in dit beeld in te passen.

2. 3. Verkeer en parkeren

De woning wordt ontsloten via de Wihendaalseweg. Er wordt toegang gerealiseerd direct vanaf het perceel. Het perceel heeft een eigen oprit. Er is voldoende ruimte om een veilige en overzichtelijke situatie te realiseren.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen moet volgens de in de gemeente gehanteerde parkeernorm uitgegaan worden van parkeren op eigen terrein. De reden hiervoor is dat in openbare ruimte van de Wihendaalseweg niet genoeg ruimte is voor parkeren. Op het perceel wordt daarom ruimte gecreëerd voor parkeerplaatsen. Er worden tenminste 2 parkeerplaatsen bij de woning gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is het rijksbeleid niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening (2009)

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) 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 (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang.

De ambitie van de provincie voor de woonomgeving is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Om dit te bereiken wordt ingezet op maatwerk. Het is de bedoeling om daarbij vooral ook de uitersten (kleinschalige extensieve milieus en aan de andere kant hoogstedelijke compacte mixmilieus) te bedienen. De inhoud van woningen en bijgebouwen wordt niet als provinciaal belang gezien.

Het plangebied ligt in de 'groene omgeving'. Met de groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. Voor ontwikkelingen in de groene omgeving geldt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn gebaseerd op de SER-ladder. De principes zijn als volgt samen te vatten:

- (her)benutting van bestaande bebouwing;
- combinatie van functies conform de gebiedskenmerken;
- uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform de gebiedskenmerken.

In deze situatie gaat het om het principe van de nieuwe bebouwing in aansluiting op bestaande bebouwing.

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. De gebiedskenmerken zijn uitgewerkt in een lagenbenadering. Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de in het plangebied voorkomende gebiedskenmerken volgens de lagenbenadering:

- de natuurlijke laag: Oeverwallen
Ontwikkelingen in dit gebied moeten bijdragen aan het behoud en de versterking van het gevarieerde patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing. Bij de ontwikkeling is met zorg gekeken naar de omgeving. De ontwikkeling is echter te klein om hieraan bij te dragen;

- de laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oeverwallen
Zie bij de natuurlijke laag;
- de stedelijke laag: Woonwijken 1955 - nu
Als ontwikkelingen plaats vinden in dit gebied dan moet de nieuwe bebouwing zich in de aard, de maat en het karakter van het grotere geheel voegen. De ontwikkeling moet echter, als onderdeel daarvan, wel herkenbaar zijn. In hoofdstuk 2 is beschreven dat de nieuwe woning passend is binnen de huidige bebouwingsstructuur;
- de lust- en leisurelaag: niet van toepassing.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Olst-Wijhe

De *Toekomstvisie Olst-Wijhe 'Versterken van een dijk van een gemeente'* (7 april 2008), beschrijft in eerste instantie hoe de gemeente wil anticiperen op demografische ontwikkelingen, nieuwe vormen van werkgelegenheid, groei van het autoverkeer, stedelijke uitbreidingen en transformaties in het buitengebied. Daarnaast wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2025 aangegeven. Met de visie positioneert de gemeente zich als dynamisch gebied in de lufte tussen twee netwerksteden, waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is.

Wonen wordt in de Toekomstvisie gezien als krachtig middel voor een vitale gemeente. De inwoners van de gemeente moeten ook in de toekomst prettig kunnen wonen in woningen die aansluiten op hun behoefte. De gemeente wenst een zo gevarieerd mogelijk aanbod van woningen en woonmilieus tot stand te brengen. Daarbij gaat het niet alleen om nieuwe gebieden maar zeker ook om inbreidingslocaties, waar in de toekomst grote behoefte aan bestaat.

De gewenste ontwikkeling voldoet aan het beleid van de Toekomstvisie. Bij de bouw van de woning is er sprake van inbreiding.

Woonvisie Olst-Wijhe 2006 - 2015

In de *Woonvisie Olst-Wijhe 2006 - 2015* beschrijft de gemeente voor welke opgave ze staat en wat haar inzet is in het overleg met derden. De Woonvisie is in nauwe samenwerking met de gemeente Raalte en de corporaties Het Saalien en BWS Raalte tot stand gekomen.

In de Woonvisie staat dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig is om de huidige spanning op de woningmarkt aan te pakken en in te kunnen spelen op groei van het aantal huishoudens richting 2015. Olst-Wijhe wil, naast het aantal dat nodig is om de eigen behoefte op te kunnen vangen, extra woningen bouwen. De gemeente wil verder groeien, binnen de kaders van een groen en dorps karakter.

De bouw van de woning voldoet aan het beleid van de Woonvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de omgevingsaspecten.

4. 1. 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.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Uiterwaarden IJssel'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 200 meter vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de afstand tot dit gebied is er geen significant negatief effect te verwachten.

Verder liggen in de omgeving geen beschermde gebieden behorend tot Natura 2000 en/of de EHS. Vanuit gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen en uitgangspunten voor dit plan.

Soortenbescherming

In het plangebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat er geen natuurlijke kenmerken en/of soorten in het gebied worden aangetast. Het rooien van beplanting wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd. Een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet is niet nodig. Vanuit soortenbescherming zijn er geen belemmeringen en uitgangspunten voor dit plan.

4. 2. Archeologie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven.

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 (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. Aan de op de kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart heeft de locatie een hoge archeologische verwachting. Er zijn geen waarnemingen of vondstmeldingen bekend van de locatie of uit de directe omgeving. Ook ligt het plangebied niet op of grenzend aan een archeologisch monument. Het beleid van de gemeente Olst-Wijhe voor gebieden met een hoge verwachting is dat bij verstoringen dieper dan 50 centimeter en groter dan 2500 m² het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In deze situatie gaat het om een bouwvlak van circa 120 m². Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet verplicht. De verstoring door het bouwen van één woning blijft binnen de vrijstellingsgrens.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is 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 Groot Salland.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het voortraject van de planvorming is overleg met het waterschap gevoerd. Het waterschap heeft aangegeven dat, voor verhardingstoenames van minder dan 500 m², geen compensatie nodig is. Het gaat in het plangebied om een verhardingstoename van circa 250 m², waardoor compensatie niet aan de orde is. Het regenwater dat op de verharding valt wordt afgevoerd naar oppervlaktewater in de omgeving.

Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades. Het waterschap heeft daarom goedkeuring gegeven aan het plan.

4. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op een afstand van ongeveer 250 meter ligt een vleeswaren- en vleesconservenfabriek. Volgens de VNG-uitgave betreft dit een bedrijf uit milieucategorie 3.2. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 100 meter. Hieraan wordt voldaan.

Verder liggen in de omgeving van het plangebied geen bedrijven die hinder veroorzaken voor de woonfunctie in het plangebied. Andersom geredeneerd vormt de woonfunctie geen belemmering voor zijn omgeving. Ten aanzien van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen en uitgangspunten.

4. 5. Bodem

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

In het kader van de ontwikkeling heeft verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond licht verontreinigd is met cobalt. Deze geringe verhoging heeft echter geen consequenties voor de woonfunctie. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. Beide componenten komen in het grondwater regelmatig licht verhoogd voor en vormen geen belemmering. Op grond van de resultaten van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning.

4. 6. 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. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd ge-

zag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de N337 en de Jan Meesterweg. Daarom is er akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de N337 op de te bouwen woning in het prognosejaar 50 dB Lden bedraagt. De geluidsbelasting voldoet hiermee niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden. Verder blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Jan Meesterweg op deze woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

Zonder geluidsreducerend maatregelen is de oostgevel van de te realiseren woning geluidsluw. Voor de westgevel waarop de geluidsbelasting niet gereduceerd wordt tot de voorkeursgrenswaarde, wordt een hogere grenswaarde verleend. Hiermee zijn er geen belemmeringen en uitgangspunten vanuit de Wet geluidhinder.

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In deze situatie wordt er één woning mogelijk gemaakt. Dit valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'. De ontwikkeling van de woning leidt daarom niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. 8. 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. De belangrijkste daarvan zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* en de *Circulaire risiconormeringvervoer van gevaarlijke stoffen*.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ¹⁾ en het groepsrisico (GR) ²⁾. 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 het terrein van de vleeswaren- en vleesconservenfabriek is een ammoniakkoelinstallatie aanwezig. De PR 10^{-6} -contour van deze installaties komen niet buiten het eigen terrein van de inrichting. Aan de installatie, zoals deze bij bedrijf aanwezig is, wordt geen GR-contour toegekend.

Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen hoofdgasleidingen aanwezig.

Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen en uitgangspunten.

4. 9. Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied liggen geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de planvorming en dit bestemmingsplan.

1) Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico dat op een plaats buiten een inrichting een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar.

2) De definitie van het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Wonen

De nieuwe woning is bestemd als 'Wonen'. De nieuwe woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering van de woning is op de verbeelding weergegeven. Bij de woning zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports toegestaan. De woning mag tevens gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden-beroep.

Tuin

Het terrein voor en ten noorden van de woning krijgen een bestemming 'Tuin'. Hierdoor zijn hier geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen toege-

staan, vergunningsvrije mogelijkheden daargelaten. Wel is het mogelijk om in deze bestemming een erker voor de woning te realiseren.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door middel van een publicatie in de huis-aan-huis is iedereen reeds in het voorstadium in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren. Om die reden wordt er in het kader van het bestemmingsplan geen mogelijkheid geboden tot inspraak.

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde bestemmingsplanprocedure. In dat kader is het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om de bouw van één woning. De kosten voor de bouw van de woning, maar ook de kosten voor de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft inzicht in de kosten en heeft beoordeeld dat de kosten hiervoor gedragen kunnen worden. De kosten worden gedekt tegen de toekomstige waarde van de woning.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het projectbesluit. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouw mogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Gezien het feit dat het bouwplan onder deze regeling valt, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er enkele aanpassingen in het bestemmingsplan aangebracht. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- er wordt aangegeven dat het overwegende beeld van de Wijnendaalseweg grote voortuinen met een oprit betreft;
- de onderzoeken en het stedenbouwkundige advies, die nu als voetnoot in het plan worden genoemd, worden als bijlage opgenomen;
- de verbeelding wordt zodanig aangepast dat ten noorden van de woning geen aanbouwen mogen worden opgericht, vergunningvrije bouwwerken uitgezonderd. Dit wordt gerealiseerd door hier de bestemming 'Tuin' te leggen.

Derhalve heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 17 december 2012 gewijzigd vastgesteld.

===