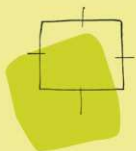


**Bestemmingsplan Haaksbergen Centrum,
Kalter 2**



ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Haaksbergen Centrum, Kalter 2

ONHERROEPELIJK

Inhoud

Toelichting en bijlagen

Regels

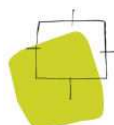
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Archeologisch onderzoek De Steekproef
- Bodemonderzoek en geohydrologisch onderzoek DHV
- Akoestisch onderzoek NAA
- Bomeneffectanalyse Pius Floris Boomverzorging

8 september 2011

Projectnummer 138.00.02.41.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Haaksbergen, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Ligging en begrenzing	11
2.2	Wonen en bebouwing	12
2.3	Het plangebied	13
3	Ruimtelijk beleidskader	17
3.1	Provinciaal beleid	17
3.2	Gemeentelijk beleid	19
4	Planbeschrijving	23
4.1	Randvoorwaarden en uitgangspunten	23
4.2	Plangebied	23
4.3	Ontsluiting en parkeren	24
4.4	Bouwplan	25
4.5	Groen en water	25
4.6	Beeldkwaliteit	26
5	Onderzoek	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Geluidhinder	27
5.3	Luchtkwaliteit	29
5.4	Bodemkwaliteit	31
5.5	Bedrijven en milieuzonering	33
5.6	Externe veiligheid	34
5.6.1	Inrichtingen	34
5.6.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	36
5.6.3	Buisleidingen	36
5.7	Ecologie	37
5.8	Archeologie	40
5.9	Water	41
5.9.1	Beleidskader	41
5.9.2	Waterparagraaf	41
6	Juridische vormgeving	45
7	Economische uitvoerbaarheid	49
8	Inspraak en overleg	51
8.1	Inspraak	51
8.2	Zienswijzen	51

Inleiding



Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is het plan van V.O.F. Heeckeren te Ommen, hierna te noemen 'initiatiefnemer', voor het realiseren van een appartementencomplex met commerciële ruimte aan de Kalter 2 in Haaksbergen. Op dit perceel staat een woning die voor de bouw van het nieuwe complex zal worden gesloopt. Het gebouw bestaat uit een commerciële ruimte met daarboven 19 zorgappartementen.

AANLEIDING

In het vigerende bestemmingsplan Haaksbergen Centrum (vastgesteld op 29 januari 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd op 9 september 2003) heeft het perceel de bestemmingen Centrumdoeleinden 2 en 3. De appartementen op de verdiepingen kunnen niet worden gerealiseerd op basis van de voorschriften van het vigerende plan. De bestemmingsomschrijving biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van commerciële ruimte, maar functies als detailhandel en horeca zijn uitgesloten. Het appartementencomplex met commerciële ruimte kan niet volgens het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het relevante ruimtelijk beleidskader weer. In hoofdstuk 4 is het plan beschreven. Aspecten die samenhangen met de onderzoeken zijn beschreven in hoofdstuk 5. De juridische vormgeving komt in hoofdstuk 6 aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid behandeld. Ten slotte zal in hoofdstuk 8 het proces van overleg en inspraak worden beschreven.

OPBOUW VAN DE TOE-
LICHTING

Huidige situatie

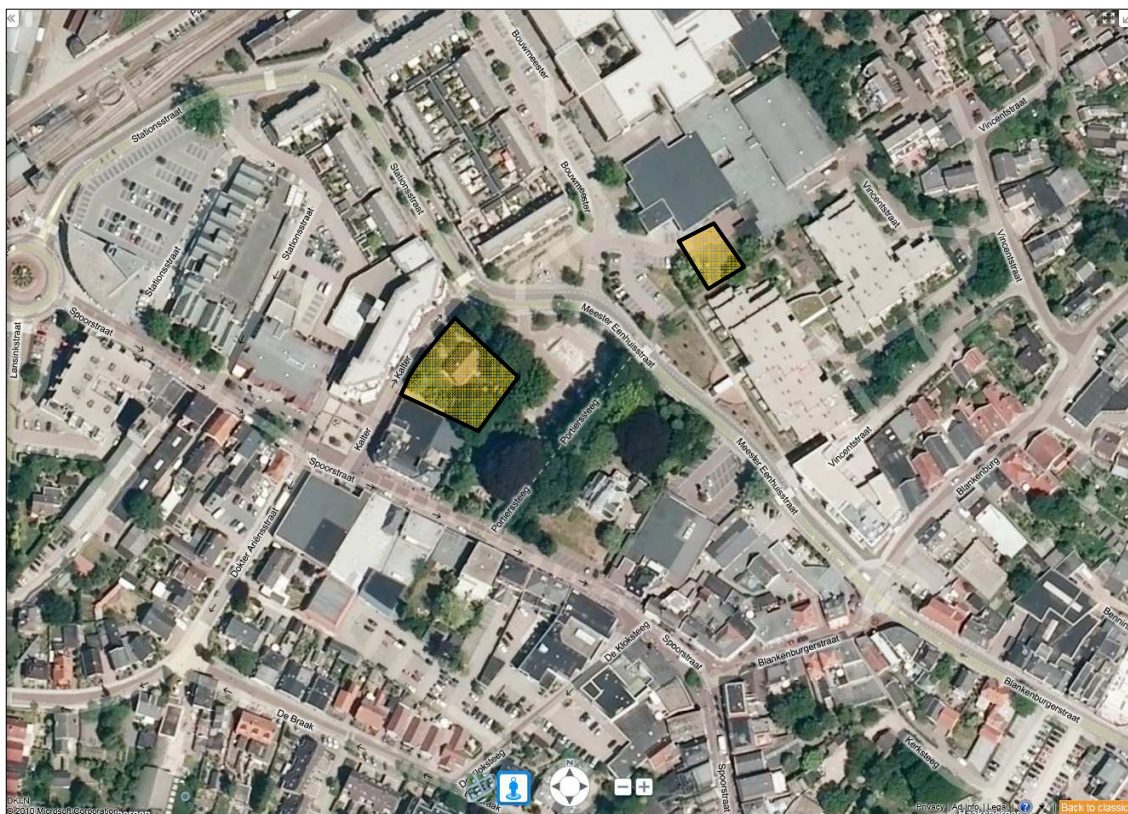
2

2.1

Ligging en begrenzing

De gemeente Haaksbergen heeft drie kernen: Haaksbergen en de beide kerkdorpen Buurse en Sint Isidorushoeve. Haaksbergen zelf is de grootste kern en ligt centraal in het centrum van de gemeente. De locatie Kalter 2 is gelegen aan de noordzijde van het centrum van Haaksbergen.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Kalter en aan de noordzijde door de Mr. Eenhuisstraat, daarvan gescheiden door een parkeerterrein. Aan de oostzijde loopt de Portiersteeg en in het zuiden wordt de begrenzing gevormd door de Spoorstraat. Op de hoek van de Spoorstraat en de Kalter ligt een complex dat bestaat uit winkels met woningen erboven. Op de hoek van de Spoorstraat en de Portiersteeg ligt in het groen, verscholen achter een hoge muur, een oude particuliere begraafplaats.



Luchtfoto van het plangebied en omgeving (bron: Bing Maps). De locatie aan de oostzijde betreft uitbreiding van de parkeervoorzieningen

2.2

Wonen en bebouwing

WONEN	De gemeente Haaksbergen telt 24.346 inwoners; circa 21.000 inwoners wonen in de kern Haaksbergen zelf (gemeente Haaksbergen, peildatum 1 januari 2007).
CENTRUM NOORD	Het plangebied maakt deel uit van het centrum. In dit gebied ligt het kernwinkelgebied van Haaksbergen. De wijk telt circa 3.600 inwoners en de begrenzing wordt gevormd door de centrumlus aan de west- en zuidkant. Het centrum telt ruim 160 winkels en vele voorzieningen, zoals het busstation, het marktplein, het complex De Bouwmeester en het theater. De bebouwing en functies in de directe omgeving van het plangebied zijn gevarieerd.
CENTRUM NOORD-OOST	Het centrumgebied van Haaksbergen maakt deel uit van de wijk Centrum Noord-Oost. Uit het Sociaal bestemmingsplan Centrum Noord-Oost van de gemeente Haaksbergen blijkt dat in de gehele wijk relatief veel huurwoningen aanwezig zijn. Deze bestaan vooral uit appartementen en rijtjeswoningen. Ook vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen komen voor. Daar het kernwinkelgebied onderdeel is van de wijk, is er ook sprake van een aantal bedrijfspanden waarboven wordt gewoond.
KALTER	Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Kalter. Deze weg heeft aan de zijde van de Spoorstraat aan twee zijden winkels met daarboven appartementen. Meer noordelijk grenst het plangebied aan de Kalter.
SPOORSTRAAT	De Spoorstraat maakt deel uit van het kernwinkelgebied van Haaksbergen. De bebouwing langs deze straat bestaat veelal uit winkels, soms met woningen erboven. De hoogte is meestal twee bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap. Aan deze weg ligt ook een historische villa uit 1888, die in gebruik is als kantoor. Deze villa is een rijksmonument en ligt aan de achterzijde van het plangebied. De villa is als referentie van belang bij het bepalen van de eisen aan de beeldkwaliteit van de omgeving.
MR. EENHUISSTRAAT	Aan de noordzijde grenst de locatie aan de Mr. Eenhuisstraat, daarvan gescheiden door een parkeerterrein. Deze straat vormt de overgang van het centrumgebied naar een zone waar voornamelijk wordt gewoond. Tegenover het parkeerterrein ligt de bibliotheek. De straat maakt deel uit van de parkeerroute rond het centrum.
PORTIERSTEEG	Tussen de Mr. Eenhuisstraat en de Spoorstraat loopt langs het plangebied de Portiersteeg. Deze vormt de verbinding voor voetgangers van het parkeerterrein naar het centrum. De Portiersteeg loopt tussen het plangebied en de hiervoor genoemde villa aan de Spoorstraat door.



Villa aan de Spoorstraat (bron: Google Streetview)

2.3

Het plangebied

Het plangebied bestaat uit een groene enclave te midden van bebouwing en wegen. Op de locatie staan meerdere grote bomen. Op de locatie staat een woning die bestaat uit één bouwlaag met kap.



De woning aan de Kalter 2

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Kalter. Via de Stationsstraat en de Goorsestraat kan de N739 worden bereikt. Via deze weg, die door het noorden

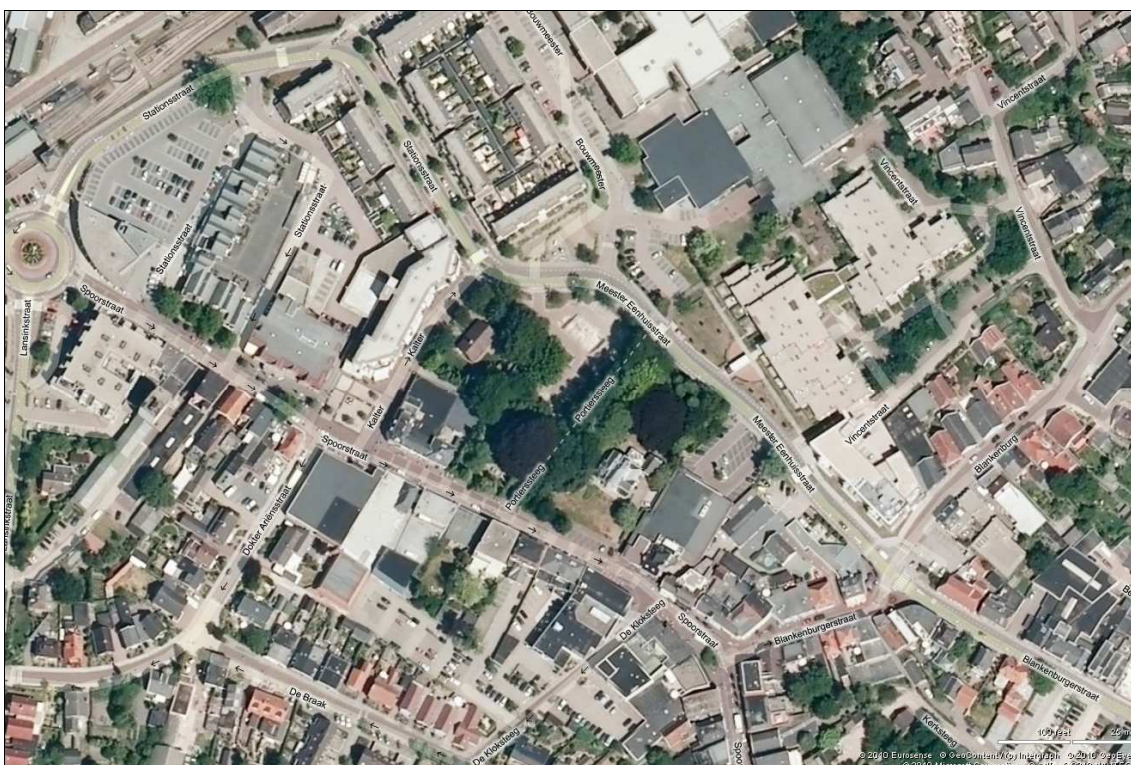
ONTSLUITING

van de bebouwde kom loopt, zijn de routes naar de omliggende plaatsen, zoals Enschede, Goor en Eibergen goed bereikbaar.

PARKEREN

Op de locatie zal een gebouw worden gerealiseerd, dat bestaat uit een commerciële ruimte op de begane grond (geen detailhandel of horeca) met daarboven 19 zorgappartementen. Onder het gebouw komt een parkeerkelder met ruimte voor 11 auto's. Deze parkeerkelder wordt ontsloten vanaf de achter het perceel gelegen parkeerplaats aan de Mr. Eenhuisstraat.

Verder zal moeten worden geparkeerd in het openbaar gebied. Het aantal parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied zal worden uitgebreid met ten minste 13 stuks. Hiervan worden 4 plaatsen toegevoegd aan de bestaande parkeerplaats aan de Mr. Eenhuisstraat. Op de locatie aan de overzijde van de Mr. Eenhuisstraat zullen ten minste 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Het plangebied bestaat uit een groene enclave aan de rand van het stadscentrum (bron: Bing Maps)

GROEN EN WATER

Het plangebied maakt deel uit van een groene enclave aan de rand van het centrum van Haaksbergen. In het gebied staat een aantal hoge oude bomen. Ook in het plangebied is dat het geval. Ten minste een van deze bomen heeft een monumentale status. Bij de voorbereidingen en uitvoering van het plan zal onder meer rekening moeten worden gehouden met een bebouwingsvrije zone rondom de boom. Voor het plan is een bomeneffectanalyse uitgevoerd¹, onder andere ter bepaling van de waarden van de diverse omliggende bomen. In deze analyse wordt tevens een beschrijving gegeven van de bestaande bomen, de

¹ De Kalter-Haaksbergen Bomeneffectanalyse, 23 maart 2011, Pius Floris Boomverzorging.

verwachte levensduur en de mogelijke bedreigingen bij de uitvoering van de werkzaamheden. Zowel bij het slopen van de bestaande bebouwing als bij de bouw van het appartementencomplex en de inrichting van de tuin rondom het gebouw zijn diverse mogelijke knelpunten aangegeven. De mogelijke schade betreft zowel kroonschade, stamschade als wortelschade. Voor de effecten op langere termijn is vooral wortelschade van belang. Om de kans op deze schade zoveel mogelijk te beperken, is in het plan een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden aan de betreffende zijde van het gebouw. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de uitvoering van de werkzaamheden.

Open water komt in het plangebied of de directe omgeving hiervan niet voor.

R u i m t e l i j k b e l e i d s k a d e r

3

3.1

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening

De Omgevingsvisie Overijssel vormt het provinciale richtsnoer voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de periode tot 2030. Provinciale Staten hebben deze visie en de omgevingsverordening op 1 juli 2009 vastgesteld.

De omgevingsvisie heeft de gecombineerde status van (provinciale) structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, regionaal waterplan, milieu-beleidsplan, provinciaal verkeer- en vervoersplan en bodemvisie. Bepaalde beleidsregels uit de omgevingsvisie zijn juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Provinciaal belang

In de omgevingsvisie formuleert de provincie ambities en doelstellingen die zij van provinciaal belang noemt en hoe zij die denkt te realiseren. Daarbij legt de provincie sterk de nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie zegt selectief te zijn in het benoemen van wat zij als haar belang acht. De leidraad is dat die publieke belangen van provinciaal belang worden genoemd, die op dat niveau het meest effectief zijn te beïnvloeden. Door selectief te zijn, stelt de provincie de gemeenten in de gelegenheid om op lokaal schaalniveau doelmatig en doeltreffend afwegingen te maken.

De omgevingsvisie bevat een overzicht van de thema's die van provinciaal belang worden geacht. Aan elk van deze thema's koppelt de provincie ambities en beleidsregels. Voor het voorliggende bestemmingsplan daarvan de belangrijkste:

Woonomgeving

- Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus met een voldoende en flexibel woningaanbod, dat voorziet in de vraag.
- Concentreren van de bovenlokale vraag naar woningen en voorzieningen in stedelijke netwerken. Dit sluit aan bij de ambitie om zowel de kwaliteit van het landschap als de draagkracht van steden in stand te kunnen houden. Vanwege de leefbaarheid van dorpen is het belangrijk dat gemeenten buiten de stedelijke netwerken woningen voor de lokale behoefte realiseren en een basisniveau aan voorzieningen behouden.
- De provincie maakt met de gemeenten prestatieafspraken over diverse facetten van de woonopgave.

- Gemeenten dienen hun bestemmingsplannen te baseren op een woonvisie of structuurvisie waarin staat hoe zij het woningbouwprogramma invullen.

Veiligheid en gezondheid

- Zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid.
- Zorgen voor een gezond leefmilieu.

Ondergrond

- Beschermen van aardkundige en archeologische waarden.

Duurzaamheid en ruimtelijke inrichting

De nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsvisie komt onder andere tot uiting in de focus op het eigen karakter. Aansluiten op het eigen karakter noemt de provincie het vertrekpunt om het palet aan woon-, werk- en mixmilieus in Overijssel verder te verbreden. In de praktijk betekent dit onder andere dat eerst de mogelijkheden voor herstructureren/transformeren van bestaande woon-/werkmilieus (bedrijventerreinen, woonwijken, erven) ten volle moeten worden benut voordat kan worden overgegaan tot uitbreiden. Dit principe wordt het hanteren van de zogenaamde SER-ladder genoemd.

Ook het beter verbinden van dorpen en steden via 'poorten' met de natuur noemt de provincie een belangrijke kwaliteitsdoelstelling. Hetzelfde geldt voor de bereikbaarheid van het omliggende landschap door het zorgvuldig inrichten van dorpsranden.

Ontwikkelingsperspectieven

Op de kaart ontwikkelingsperspectieven van de omgevingsvisie maakt het plangebied deel uit van een zone die is aangeduid als 'bebouwing' (niet nader gespecificeerd).

Uitvoeringsmodel

Bij het doorlopen van het Uitvoeringsmodel uit de Omgevingsvisie is het volgende op te merken.

Generieke beleidskeuze

De woningbouwopgave is gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie. Hierover is overleg gaande met de provincie. De gemeentelijke woonvisie geeft voor de kern Haaksbergen een nieuwbouwbehoefte aan van 720 woningen voor de periode van 2006 tot 2015. De gemeente heeft inmiddels de actualisatie van de woonvisie ter hand genomen. Deze zal medio 2011 gereedkomen.

SER-ladder

De SER-ladder is een methode die is gericht op zuinig ruimtegebruik. Dit houdt in dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Het initiatief voldoet hieraan, doordat er op

een bestaande locatie van 1 woning, 19 woningen en een commerciële ruimte kunnen worden gebouwd.

Ontwikkelingsperspectief

In de omgevingsvisie maakt de locatie deel uit van een zone die wordt aangeduid als 'bebouwing'. Het plan sluit aan bij dit ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Het plangebied is onderdeel van een laag die wordt aangeduid als 'dekszandvlakte', Dit is voor het plan niet relevant, omdat het ook deel uitmaakt van de stedelijke laag (zie hierna).

NATUURLIJKE LAAG

Het plangebied maakt deel uit van een laag die wordt aangeduid als 'essenslandschap'. Ook dit is voor het plan niet relevant, omdat het deel uitmaakt van de stedelijke laag (zie hierna).

LAAG VAN HET AGRARISCHE CULTUURLANDSCHAP

Het plangebied ligt in een zone die wordt aangeduid als 'stedelijke laag: bebouwingsschil 1900-1955'.

STEDELIJKE LAAG

In deze laag zijn geen aanduidingen voor het plangebied.

LUST- EN LEISURELAAG

Het plan voldoet aan de gebiedskenmerken, vooral door de ligging in zones die worden aangeduid als 'bebouwing' en als 'stedelijke laag: bebouwingsschil 1900-1955'.

3.2

Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2007+

De Woonvisie 2007+ met als ondertitel 'Kwaliteit van wonen voor jong en oud' is op 26 maart 2008 vastgesteld. Hierin verwoordt de gemeente Haaksbergen de behoefte aan woningen.

De woonvisie is leidend voor de ontwikkelingen ten aanzien van woningbouw. Uit het plan blijkt dat er in de kern Haaksbergen tussen 2006 en 2015 behoefte zal zijn aan 720 extra woningen. De woonvisie zal in de toekomst worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld aan de hand van de aangepaste bevolkingsgroei prognoses.

Op 1 januari 2006 telde de gemeente Haaksbergen 24.345 inwoners. Op basis van de woonvisie wordt er van uitgegaan dat maximaal 15% van de woningen in de sociale sector gaat worden gebouwd en minimaal 85% van de woningen in particulier opdrachtgeverschap (al dan niet collectief).

In de woonvisie worden de volgende doelstellingen genoemd:

- vergroten keuzevrijheid inwoners;

- realiseren gedifferentieerde woonwijken;
- optimale extramuralisering;
- bouwen voor eigen woningbehoefte met prioriteit voor jongeren en senioren;
- inspelen op veranderingen.

De doelstelling 'optimale extramuralisering' houdt in dat er behoefte is aan een uitbreiding van het aantal woningen voor mensen met een (lichte) beperking die zelfstandig kunnen blijven wonen.

In het rapport Thuis wonen, welzijn met zorg in Haaksbergen (doorrekening opgave voor de periode 2006-2015) wordt aangegeven dat aandacht nodig is voor een gedifferentieerd woningaanbod voor mensen die wel een vorm van zorg nodig hebben, maar toch zelfstandig kunnen blijven wonen, zoals ouderen, mensen met lichte functiebeperkingen en lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten. De gemeente wil zich samen met de andere partijen inzetten om het woningaanbod voor deze doelgroep te vergroten.

Er ligt voor de periode 2006-2015 een opgave voor het vergroten van het aanbod met 560 woningen voor deze doelgroep. Dit betreft zowel huur- als koopwoningen, waarbij het voor deze doelgroep voor het merendeel om woningen/appartementen in de huursector gaat.

Structuurplan Haaksbergen 2015

De gemeente Haaksbergen heeft een structuurplan (vastgesteld door de Raad bij besluit van 12 juli 2006) laten opstellen. Dit structuurplan is een integraal, wettelijk plan voor de toekomst van Haaksbergen tot en met 2015. Integraal wil zeggen dat in het plan verschillende op elkaar afgestemde aspecten voor de komende tien jaar worden uitgewerkt.

Het structuurplan heeft tot doel op de langere termijn richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. Hiertoe dienen in het structuurplan een aantal (beleids)uitspraken te worden gedaan die deze richting duidelijk maken.

Het structuurplan biedt hiermee het kader voor ontwikkelingen op een lager schaalniveau en borgt de samenhang op het hogere schaalniveau. Juist in de huidige tijd waarin veel projectmatige initiatieven plaatsvinden, is een afwegingskader dat verbanden legt op het hogere schaalniveau van belang voor de goede ruimtelijke ontwikkeling.

In het structuurplan is een programma van wonen en werken opgenomen. Ten aanzien van de kwantitatieve behoefte aan uitbreiding voor woningbouw is inmiddels de prestatieafspraken Wonen gemeente Haaksbergen 2010-2015 met de provincie Overijssel leidend.

In de kern Haaksbergen zijn gebieden waar relatief weinig groen aanwezig is. Vooral in het centrum is er veel behoefte aan meer groen, bijvoorbeeld in de vorm van parkachtige gebieden. De gemeente ziet het daarom als opgave om in het centrum naar meer (en toegankelijk) groen te streven.

De invulling van deze doelstelling kan op verschillende manieren worden vormgegeven en dient bij ontwikkelingen in en nabij het centrum steeds in het achterhoofd te worden gehouden: het aanwezige groen mag niet verloren gaan en bij herstructurering moet worden gekeken naar de mogelijkheden om groen toe te voegen.

Het voorliggende plan voorziet in extra woonruimte in de vorm van zorgappartementen. Het plan voorziet ook in het behoud van het groene gebied nabij het centrum en het bevorderen van de toegankelijkheid ervan. Voorliggend bestemmingsplan draagt daarmee bij aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente.

CONCLUSIE

Prestatieafpraak

De gemeente heeft in 2010 prestatieafspraken Wonen gemaakt met de provincie Overijssel. Voor wat betreft het kwantitatieve aspect is hierbij onder andere het volgende afgesproken. Het uitgangspunt is dat 75% van de woningbouwopgave zal worden gerealiseerd in binnenstedelijke inbreidingslocaties en 25% in uitbreidinglocaties. Een en ander is conform de prestatieafspraken Wonen gemeente Haaksbergen 2010-2015 welke met de provincie Overijssel zijn vastgelegd. De geprognosticeerde groei op basis van Primos 2007 inclusief sloop en vervangende nieuwbouw bedraagt in deze periode 480 woningen waarvan dan 360 woningen binnenstedelijk zullen worden gerealiseerd

Welstandsnota

Op grond van de wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie dient vervolgens de bouwplannen aan deze, door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare, uitgangspunten te toetsen. De Welstandsnota Haaksbergen is niet gericht op het realiseren van dergelijke ingrijpende invullingen in de bestaande structuur. Om deze reden is voor de toetsing van onderhavig plan een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld dat tezamen met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld.

Planbeschrijving

4

Dit hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie van het plangebied. Daarbij ligt de nadruk op de ruimtelijke eigenschappen en de inpasbaarheid van het nieuwe gebouw in de omgeving.

4.1

Randvoorwaarden en uitgangspunten

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Daartoe heeft de gemeente een aantal randvoorwaarden gesteld, die hierna zijn weergegeven. Het plangebied betreft een verdichting aan de rand van het centrum van Haaksbergen.

Ruimtelijke randvoorwaarden

- Behoud van de bestaande bomen rond en op de kavel: bouwen 2 m buiten de boomkroonprojectie op de grond.
- Het te realiseren gebouw wordt in de groene ruimte gesitueerd: de rooi-lijn zal ten minste 5 m worden teruggelegd ten opzichte van de perceelgrens.
- Het gebouw zal bestaan uit maximaal drie bouwlagen met kap.

Programmatische uitgangspunten

- Op de begane grond wordt een commerciële ruimte gerealiseerd. Deze ruimte mag niet worden gebruikt voor detailhandel- of horecafuncties, omdat die functies zijn voorbehouden aan het feitelijke stadscentrum. Mogelijk zijn bijvoorbeeld een verzekeringsagentschap of een medisch/sociaal centrum.
- Er moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, bij voorkeur op eigen terrein.

4.2

Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deellocaties. Op de locatie aan de Kalter komt een gebouw dat plaats biedt aan 435 m² commerciële ruimte op de begane grond met daarboven 19 zorgappartementen. Het gebouw komt in de plaats van een vrijstaande woning. De locatie grenst in het westen aan de Kalter. Aan de overzijde van de weg liggen winkels met daarboven appartementen. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan een gebouw met winkels en daarboven appartementen op de hoek van de Kalter en de Spoorstraat. Aan de noord- en oostzijde grenst de locatie aan een parkeerplaats op de hoek van de

Mr. Eenhuisstraat en de Portierssteeg. Ten zuiden van dit parkeerterrein ligt een particuliere begraafplaats.

De tweede locatie ligt ten noorden van de Mr. Eenhuisstraat en bestaat uit een perceel waar openbare parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Deze locatie grenst in het noordwesten aan de bibliotheek, in het noordoosten aan de evenementenhal, aan de zuidoostzijde aan woongebouw De Bouwmeester en aan de zuidwestkant aan de Mr. Eenhuisstraat, daarvan gescheiden door een bestaand parkeerterrein. Deze tweede locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan, omdat de benodigde parkeerplaatsen niet allemaal op het andere perceel kunnen worden gerealiseerd en omdat op de locatie bij de bibliotheek voor de parkeerfunctie een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

4.3

Ontsluiting en parkeren

HET BOUWKUNDIG
ONTWERP (VO)

De ingang van de commerciële ruimte komt aan de voorzijde van het gebouw te liggen. De hoofdingang van de appartementen is gesitueerd aan de zuidgevel. Deze entree is bereikbaar vanaf zowel de Kalter als de parkeerplaats aan de achterzijde van het gebouw. In de hal zijn een trap en een lift aanwezig. Onder het gebouw zal in één laag een parkeerkelder worden gerealiseerd. In deze kelder is ruimte om ook de bergingen voor de appartementen onder te brengen.

Omdat het zorgappartementen betreft, is uitgegaan van een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per appartement. Voor de appartementen worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de commerciële ruimte is het uitgangspunt 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak. Bij een oppervlakte van circa 435 m² betekent dit dat er 13 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

Het parkeren ten behoeve van de bewoners en verzorgers vindt plaats in de kelder van het gebouw, waar 11 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. De parkeerkelder zal worden ontsloten vanaf de gemeentelijke parkeerplaats aan de Mr. Eenhuisstraat, ten noordoosten van het plangebied.

De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied. Het aantal plaatsen van de parkeerplaats aan de Mr. Eenhuisstraat zal worden uitgebreid met 4 stuks. De overige parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd door het aanleggen van een nieuwe parkeerplaats ten noorden van de Mr. Eenhuisstraat. Deze locatie maakt deel uit van het plangebied. Op de nieuwe parkeerplaats worden ten minste 10 parkeerplaatsen aangelegd. Dit betreft een uitbreiding van de parkeerplaats ten zuidoosten van de bibliotheek.

4.4

Bouwplan

Bij het nieuwe complex wordt een rooilijn gehanteerd die 5 m achter de perceelgrens aan de Kalter komt te liggen. Daarnaast is er, zoals is te zien op navolgende situatietekening, ruimte vrijgehouden voor de monumentale boom aan de zijde van de Portiersteeg. Ook met andere grote bomen is in het plan rekening gehouden.

SITUERING



Het gebouw bestaat, naast een kelderverdieping, uit vier bouwlagen, waarbij zowel de derde bouwlaag en de vierde bouwlaag overwegend onder een kap zijn geplaatst. Op de begane grond zal een commerciële ruimte met een oppervlakte van circa 435 m² worden gerealiseerd. Detailhandel en horeca zijn niet toegestaan. Daarboven komen 19 zorgappartementen op de eerste, tweede en derde verdieping.

4.5

Groen en water

In het kader van het Marktpromenadeplan is er flankerend beleid ontwikkeld (Flankerend beleid ontwikkeling Marktpromenade, d.d. 12 december 2007).

Hierin is een aantal eisen opgenomen die voor de locatie aan de Kalter van belang zijn. Het belangrijkste uitgangspunt is dat het groene karakter van het gebied moet worden behouden en eventueel versterkt.

Het plan voor het gebouw is zodanig ingepast dat de belangrijkste en grootste bomen, waaronder de monumentale boom aan de zijde van de Portiersteeg, worden behouden. De bebouwing bevindt zich ten minste 2 m uit de kronen van deze bomen en de projectie ervan op de grond. Verder komt de rooilijn 5 m achter de perceelgrens te liggen. In het plangebied wordt geen open water gerealiseerd. De hoeveelheid verharding rondom het gebouw blijft zo beperkt mogelijk.

4.6

Beeldkwaliteit

De Welstandsnota voorziet niet in dergelijk ingrijpende wijziging in de bestaande bebouwing. Om deze reden is voor het project een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de welstandstoetsing. Uitgangspunt hierbij is de kwaliteit van een 'villa in het groen'.

De bestaande bomen moeten worden gehandhaafd en de inrichting van het erf zal vooral groen moeten zijn. Verder is het van belang dat de architectonische referentie aansluit bij de nabijgelegen villa aan de Spoorstraat 32.

Om deze redenen is voor de locatie waar het gebouw wordt gerealiseerd een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Hierin staat beschreven aan welke eisen het gebouw en de naaste omgeving, naast de eisen die voortvloeien uit dit bestemmingsplan, moeten voldoen. Het betreft eisen op het gebied van vormgeving, materiaalkeuze, kleurgebruik en dergelijke. Het beeldkwaliteitsplan kan worden gezien als een aanvulling op de welstandsnota.

Onderzoek 5

5.1

Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten binnen het plangebied. De te behandelen milieuaspecten hebben betrekking op geluidhinder wegverkeer, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, ecologie, archeologie en water.

De genoemde aspecten bepalen mede de ruimtelijke mogelijkheden op de locatie.

5.2

Geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een appartementencomplex op de hoek van de Mr. Eenhuisstraat en de Kalter. De Wet geluidhinder beschouwt dergelijke woningen als geluidgevoelige gebouwen. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Indien geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone worden geprojecteerd, dient akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

De nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Mr. Eenhuisstraat. Deze weg kent een maximumsnelheid van 50 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder moet in een dergelijke situatie onderzoek plaatsvinden naar de geluidsbelasting vanwege deze weg.

Op de Kalter geldt een wettelijke snelheid van 30 km/uur. Formeel zijn dergelijke wegen vrijgesteld van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient wel rekening te worden gehouden met het geluid van dergelijke wegen. De resultaten ten gevolge van wegverkeer op de Kalter kunnen echter niet worden getoetst aan grenswaarden. In hoeverre een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde toelaatbaar is, is ter beoordeling aan het bevoegd gezag.

GELUIDZONES

ONDERZOEK Door het Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV is een onderzoek uitgevoerd ter vaststelling van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op het nieuw te bouwen appartementencomplex op de hoek van de Mr. Eenhuisstraat en de Kalter². Hierna zijn een samenvatting en conclusies van het rapport weergegeven. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

VERKEERSGEGEVENS Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006'.

Per wegvak is behalve de etmaalintensiteit van belang hoe het verkeer is verdeeld tussen dag-, avond- en nachturen. Bovendien is de verdeling van de aantallen en snelheden per voertuigcategorie uitgesplitst. De voertuigcategorieën worden hierbij als volgt ingedeeld:

- lichte motorvoertuigen (personenauto's en bestelauto's);
- middelzware motorvoertuigen (autobussen, vrachtwagens met twee assen en vier achterwielen);
- zware motorvoertuigen (vrachtwagens met drie of meer assen, vrachtwagens met aanhanger, trekkers met oplegger).

De gehanteerde verkeersgegevens zijn samengevat weergegeven in onderstaande tabel.

Gehanteerde verkeersgegevens 2021

Weg	Etmaalintensiteit 2021	Wettelijke max.snelheid
Mr. Eenhuisstraat oost	8.654 mvt/etm	50 km/u
Mr. Eenhuisstraat west	7.640 mvt/etm	50 km/u
Kalter	765 mvt/etm	30 km/u

BEREKENINGEN De geluidsbelastingen vanwege de Mr. Eenhuisstraat overschrijden op de voor- en linkerzijgevel van het complex de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt maximaal 7 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt echter in geen geval overschreden.

De geluidsbelastingen ten gevolge van wegverkeer op de Kalter bedraagt ten hoogste 50 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder, een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met 2 dB.

MAATREGELLEN Overwogen zijn de volgende maatregelen.

- Bronmaatregelen

Het is niet mogelijk om de geluidsuitstraling van de onderzochte wegen te beperken. Het verlagen van de maximumsnelheid op de Mr. Eenhuisstraat verdraagt zich niet met de functie van de betreffende weg. De snelheid op de Kalter is al zeer minimaal. Ook het toepassen van geluidsreducerend asfalt op de Mr. Eenhuisstraat is gezien de relatief lage snelheden niet zinvol.

² Onderzoek wegverkeerslawaai nieuw te bouwen appartementencomplex Mr. Eenhuisstraat/ Kalter te Haaksbergen, februari 2011.

- Overdrachtsmaatregelen

Het toepassen van afscherming tussen de weg en het appartementencomplex is niet mogelijk, omdat de afscherming zeer hoog moet zijn om een goede geluidsreductie te bewerkstelligen. Uit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet wenselijk. Daarnaast is tussen het appartementencomplex en de betreffende wegen te weinig ruimte voor het plaatsen van een dergelijke afscherming. De toegang tot het complex zou worden belemmerd.

- Ontvangersmaatregelen

Op plaatsen waar met ontheffing woningen gebouwd gaan worden, dient aandacht te worden besteed aan de gevelwering van de woningen. Daarom zal de gevel zodanig worden geconstrueerd dat de binnenwaarde van 33 dB niet zal worden overschreden. Bij de vaststelling van de constructie zal de aftrek op grond van artikel 110g buiten beschouwing worden gelaten.

Samengevat kan worden gesteld dat bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen niet tot de mogelijkheden behoren. Bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haaksbergen is daarom een hogere waarde aangevraagd voor dit project tot de in het onderzoek genoemde geluidsbelastingen. De hogere waarde is verkregen bij brief met datum 30-08-2011.

AANVRAAG HOGERE
WAARDE

5.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot de oprichting van 19 zorgappartementen en 435 m^2 aan commerciële ruimte.

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden - vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' (oktober 2007) is de ritproductie voor zorgappartementen gesteld op 2,6 ritten/etmaal. Dit betekent een toename van circa 50 ritten/etmaal.

Bij de bepaling van het aantal ritten/etmaal dat door de commerciële ruimte wordt gegenereerd, is een onderscheid gemaakt in kantoren met een balie-functie en sociaal-medische voorzieningen (twee voorbeelden van mogelijke functies, zoals benoemd in paragraaf 4.1).

In de CROW-publicatie 256 is ook het gemiddeld aantal motorvoertuigen/etmaal voor commerciële ruimten benoemd. Voor een centrumlocatie (ook van toepassing op onderhavig plangebied) geldt een verkeersgeneratie van circa 12 ritten/etmaal/ 100 m^2 brutovloeroppervlak. Dit betekent een aantal van circa 52 extra ritten/etmaal.

Voor sociaal-medische voorzieningen is de ritproductie vastgelegd in CROW-publicatie nr. 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' (december 2008). Hierbij is uitgegaan van de cijfers van toepassing zijnde op een gezondheidscentrum. De verkeersgeneratie van een gezondheidscentrum in het centrum bedraagt 17,1 ritten/etmaal/ 100 m^2 brutovloeroppervlak. In onderhavig geval betekent dit een extra ritproductie van circa 75 ritten/etmaal.

In het onderzoek is uitgegaan van deze laatste functie, sociaal-medische voorzieningen, vanwege de hogere ritproductie dit deze functie genereert.

In totaal genereert het planvoornemen een extra aantal ritten van circa 125 motorvoertuigen/etmaal.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (versie mei 2010) is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		125
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate: geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt.

Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.4

Bodemkwaliteit

Op de locatie is een bodem- en geohydrologisch onderzoek uitgevoerd door DHV (Verkennend bodem- en geohydrologisch onderzoek Kalter 2 te Haaksbergen, rapportnr. MD-DE20110047 d.d. februari 2011). De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn hierna weergegeven.

Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van BügelHajema Adviseurs is door DHV B.V. te Deventer in februari 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel Kalter 2 te Haaksbergen.

Aanleiding

De aanleiding tot het onderzoek zijn de voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen van het onderzoeksgebied, met daaruit voortvloeiend de aanvraag voor een bouwvergunning en de bouwactiviteiten.

Doel

Het doel van het onderhavige onderzoek is het vastleggen van de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, bouwvergunning en bouwactiviteiten. Het bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740, waarbij de strategie voor een onverdachte (ONV) locatie is gehanteerd.

Zintuiglijke waarnemingen

In het opgeboorde materiaal ter plaatse van de boringen 1,3 en 5 zijn tot een maximale diepte van 1,5 m - mv sporen puin en zwarte brokjes aangetroffen. In het overige opgeboorde materiaal zijn geen bijzonderheden aangetoond. Visueel zijn er geen asbestverdachte materialen aan het maaiveld en in het opgeboorde materiaal waargenomen.

Grond

In het mengmonster MM01, samengesteld uit de boringen waarbij zintuiglijk sporen puin en zwarte vlekjes zijn waargenomen, zijn licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK aangetoond. In mengmonster MM02, waarbij zintuiglijk geen bijzonderheden zijn waargenomen, zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en PAK aangetoond. In het mengmonster van de ondergrond (MM03) zijn voor de onderzochte parameters geen verhoogde gehalten aangetoond.

Grondwater

Tijdens de grondwatermonsternamen is geconstateerd dat de gemeten zuurgraad (pH) laag is ten opzichte van de natuurlijke situatie. Het elektrisch geleidingsvermogen (EC) van het grondwater is niet afwijkend van een natuurlijke situatie. In het grondwater van peilbuis 5 zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond. De overige onderzochte parameters zijn niet verhoogd aangetroffen.

Toetsing hypothese

De voorafgestelde hypothese 'onverdachte' locatie wordt verworpen, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten aan cadmium, lood, zink en PAK en/of concentraties aan barium en zink.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat geen gehalten en/of concentraties boven de betreffende tussen-/interventiewaarden zijn aangetoond.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en bouwwerkzaamheden op de onderzoekslocatie.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd, volstaat het onderhavige onderzoek niet en dient formeel een onderzoek conform Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

Waterparagraaf

Indien het terrein volledig wordt verhard, betekent dit dat 22 m³ hemelwater moet worden geborgen in het plangebied. Dit kan bijvoorbeeld in wadi's, infiltratiekratten of middels doorlatende verharding. Wel dient hiervoor de matig doorlatende deklaag te worden ontgraven. De voorzieningen mogen bij hevige neerslag op maaiveldniveau overlopen richting de straat.

Waterschap Regge en Dinkel heeft aangegeven dat door het invullen van de site www.dewatertoets.nl blijkt welke procedure moet worden doorlopen. Hieruit is naar voren gekomen dat voor dit plan de verkorte procedure kan worden doorlopen. In bijlage 6 is de standaard waterparagraaf opgenomen die volgt uit het doorlopen van deze procedure.

De conclusie is dat het onderdeel bodem geen bezwaren kent voor de ontwikkeling. De bevindingen voor de waterparagraaf zijn verwerkt in paragraaf 5.9.

5.5

Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Het hinderonderzoek richt zich op hinder in de vorm van geur, geluid, stof en gevaar vanwege bedrijven in de omgeving. De mogelijke hinder vanwege omliggende bedrijven wordt inzichtelijk gemaakt door gebruik te maken van de aanbevolen richtafstanden uit de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

Het plangebied bestaat uit twee deellocaties. Op de locatie aan de Kalter komt een gebouw dat plaats biedt aan 435 m² commerciële ruimte op de begane grond met daarboven 20 zorgappartementen. Het gebouw komt op de plaats van een vrijstaande woning te staan. Deze woning zal worden afgebroken.

De tweede locatie ligt ten noorden van de Mr. Eenhuisstraat en bestaat uit een perceel waar openbare parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Deze locatie grenst in het noordwesten aan de bibliotheek, in het noordoosten aan de evenementenhal, aan de zuidoostzijde aan appartementengebouw De Bouwmeester en aan de zuidwestkant aan de Mr. Eenhuisstraat, daarvan gescheiden door een bestaand parkeerterrein.

De situatie op beide deellocaties kan worden beschouwd als een gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Als gevolg hiervan kan de situatie voor het bepalen van de richtafstand worden beoordeeld als één categorie lager dan in de tabel.

Locatie 1 (gebouw aan de Kalter)

De kortste afstand tussen de woningen in het nieuwe gebouw en de bebouwing aan de overzijde van de Kalter bedraagt circa 15 m. De afstand tussen de woningen in nieuwe gebouw en het naastgelegen pand op de hoek van de Kalter en de Spoorstraat varieert van circa 5 m aan de achterzijde van het gebouw tot circa 11 m aan de voorzijde. Dit betreft de rechterzijgevel van het gebouw, waar de entree van de woningen is gesitueerd. De kortste afstand van het gebouw tot de parkeervoorzieningen op het achtergelegen parkeerterrein aan de Mr. Eenhuisstraat bedraagt circa 13 m.

FUNCTIES EN BEGRENZING

AFSTAND NIEUWE APPARTEMENTEN TOT NAASTGELEGEN FUNCTIES

Voor detailhandel geldt tot geluidgevoelige bebouwing een richtafstand van 10 m. Voor zakelijke dienstverlening, artsenpraktijken en consultatiebureaus geldt eveneens een richtafstand van 10 m. Voor parkeerterreinen bedraagt de richtafstand 30 m. In alle gevallen is de factor geluid maatgevend. Omdat er sprake is van een gemengd gebied worden deze afstanden respectievelijk 0 m, 0 m en 10 m.

De kortste afstand van bestaande woningen tot de nieuwe commerciële ruimte bedraagt circa 15 m. Dit zijn de appartementen aan de overzijde van de Kalter. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 m, die in het gemengd gebied wordt gereduceerd tot 0 m.

Locatie 2 (parkeerterrein naast de bibliotheek)

De richtafstand voor een bedrijf in de categorie 'parkeerterreinen' bedraagt 30 m. De factor geluid is hierbij maatgevend. Omdat er sprake is van een gemengd gebied, mag deze afstand worden beoordeeld als één categorie lager dan in de tabel. De richtafstand wordt dan 10 m.

De bibliotheek en de evenementenhal vormen geen geluidsgevoelige bebouwing. De kortste afstand van de plangrens van het nieuw aan te leggen parkeerterrein tot het bestaande, naastgelegen appartementengebouw bedraagt circa 5 m. Dit betreft de nagenoeg blinde zijgevel van het gebouw, waarvan de ramen waarschijnlijk niet kunnen worden geopend.

Conclusie

De conclusie is dat er op het gebied van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de locatie van het gebouw aan de Kalter optreden.

Voor de locatie van het nieuw aan te leggen parkeerterrein is er sprake van een aandachtspunt.

5.6

Externe veiligheid

5.6.1

Inrichtingen

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden (gewijzigd 13 februari 2009).

Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare

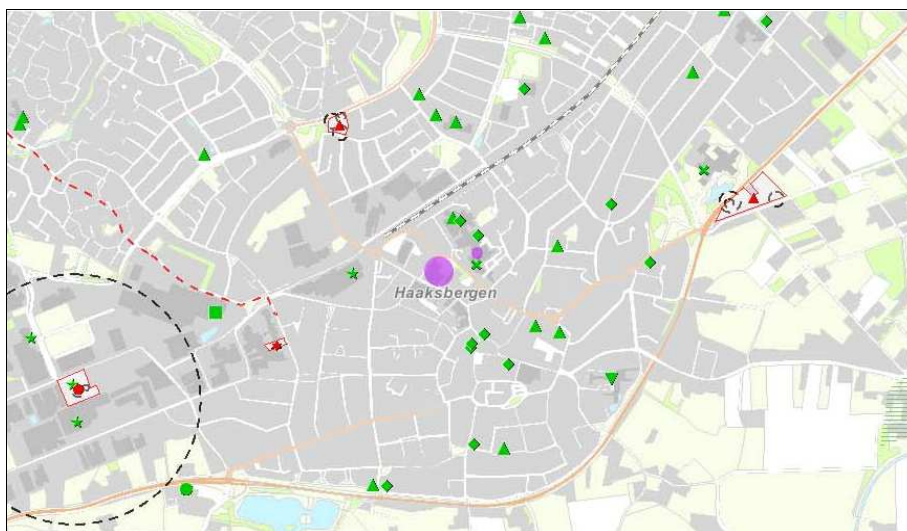
objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

Daarnaast gaat het Bevi in op het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval in een inrichting. In het Bevi wordt het groepsrisico gedefinieerd als de (cumulatieve) kans dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting (tot waar nog dodelijke slachtoffers kunnen vallen). Dit wordt weergegeven in een groepsrisicocurve en vergeleken met de oriënterende waarde (aanvaardbaar risico).

Wanneer de oriënterende waarde wordt overschreden of de nieuwe ontwikkeling een verhoging van het groepsrisico met zich meebrengt, dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden conform de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (november 2007).

Om te bepalen of nabij het plangebied risicovolle inrichtingen liggen die een belemmering vormen voor het planvoornemen, is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. De navolgende figuur geeft de situatie rond het plangebied weer.

ONDERZOEK



(Bron: risicokaart Overijssel)

De risicokaart geeft weer dat op circa 540 m ten noordwesten en circa 900 m ten noordoosten van het plangebied lpg-tankstations liggen. Vanwege deze grote afstanden ligt het plangebied buiten de invloedsfeer van deze inrichtingen.

De (overige) risicovolle inrichtingen liggen op een dusdanig grote afstand dat zij, mede gezien het risico dat zij uitdragen, het planvoornemen niet belemmeren.

5.6.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of een groepsrisico aanwezig zijn. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met bijbehorende basisnetten wegen, spoor en water.

Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen. Naar verwachting treedt deze nieuwe wetgeving binnen de planperiode van dit bestemmingsplan in werking (2012), waardoor reeds is geanticipeerd op de bepalingen uit deze wetgeving.

ONDERZOEK Op circa 775 m ten oosten van het plangebied ligt de rijksweg N18 (wegvak N18: afrit N347 Haaksbergen-A35). Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreffende wegvak heeft geen veiligheidszone (PR-Max, vergelijkbaar met het plaatsgebonden risico) en een Plasbrandaandachtsgebied (gebied waarbinnen de oprichting van objecten ten behoeve van minderzelfredzame personen in principe niet is toegestaan). De weg beschikt wel over een zone van 200 m waarbinnen het groepsrisico moet worden beschouwd. Het plangebied ligt hier ruimschoots buiten.

Daarnaast ligt op circa 150 ten westen van het plangebied een spoorlijn. Het betreft echter de museumspoorlijn Haaksbergen-Boekelo. Hierover vindt, vanzelfsprekend, geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

De (overige) wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, liggen op dusdanig grote afstand dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer ligt.

5.6.3

Buisleidingen

INLEIDING Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op circa 500 m ten zuidwesten van het plangebied ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie (N-569-81-KR-004). De druk bedraagt 40 bar en de diameter 6 inch, waardoor deze leiding een grootste afstand van 70 m heeft (invloedsgebied van het groepsrisico). Het plangebied valt hier ruim buiten.

Overige leidingen zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied, waardoor geen belemmeringen optreden ten aanzien van het planvoornemen.

5.7

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 10 februari 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Locatie De Kalter 2 (10 februari 2011)



Locatie parkeervoorziening aan de Bouwmeesterweg (10 februari 2011)

Soortbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een afwijkend beschermingsregime (valt zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime). Binnen de soortgroep vogels wordt onderscheid gemaakt in vogelsoorten waarvan de nestplaats alleen is beschermd tijdens het broedseizoen en vogelsoorten waarvan de nestplaats het gehele jaarrond is beschermd.

Inventarisatie

Uit de informatie op de website van Het Natuurloket³ (kilometerhok 247-464, d.d. 14-1-2011) blijkt dat naast enkele in het kader van Flora- en faunawet licht beschermde soorten, ook streng beschermde vogels en vleermuizen in de omgeving van het plangebied voorkomen.

Op basis van het veldbezoek is gebleken dat de woning potentieel geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Geschikte invliegopeningen zijn onder meer aanwezig onder de overhangende gevelpannen en rond de schoorsteen waar het daklood niet aansluit op de dakpannen. Daarnaast is in en rond het plangebied relatief veel opgaand groen aanwezig dat voor vleermuizen als foerageergebied dienst kan doen. Dit opgaand groen zal tevens door vogelsoorten, zoals koolmees, merel, houtduif, roodborst en vink gebruikt worden als broedgebied. Op het dak van de woning liggen daarnaast holle dakpannen, waar vogels vanuit de dakgoot onder kunnen kruipen. Deze situatie is geschikt als nestgelegenheid voor verschillende vogelsoorten, zoals de huismus.

Effecten

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Binnen het plangebied zijn tijdens het broedseizoen zeer waarschijnlijk nestplaatsen van broedvogels aanwezig waarvan het nest alleen tijdens het gebruik (broedseizoen) is beschermd (zoals merel en houtduif). Met betrekking tot deze groep broedvogels is het voldoende wanneer bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het

³ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Daarnaast worden in de bebouwing nestplaatsen van broedvogels verwacht waarvan het nest het gehele jaar is beschermd (zoals huismus). Deze nestplaatsen zijn ook buiten het broedseizoen beschermd wanneer ze tijdelijk niet in gebruik zijn. Een dergelijke jaarronde bescherming geldt ook voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuizen maken veelal wisselend gebruik van verschillende verblijfplaatsen. Deze verblijfplaatsen zijn ook beschermd wanneer ze tijdelijk niet in gebruik zijn. Om te bepalen of met de sloop van de bebouwing verbodsovertredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden, is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde verblijven en nestplaatsen van vleermuizen en vogels noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in het de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

Natuur buiten de Ecologische Hoofdstructuur

Vanuit de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid) wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van bestaande bos- en natuurgebieden en een belangrijk weidevogel- en ganzengebied, die buiten de Ecologische Hoofdstructuur vallen.

Inventarisatie

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Buurserzand & Haaksbergerveen, dat op ruim 2 km afstand van het plangebied ligt. Beschermd gebied in het

kader van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid liggen op meer dan 1,5 km afstand van het plangebied, buiten de bebouwde kern van Haaksbergen.

Effecten

Gezien de huidige terreinomstandigheden, de aard van de ontwikkelingen en de afstand tussen plangebied en beschermde gebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat in het algemeen kan worden geconcludeerd dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Bij sloop van het woonhuis kunnen echter verbodsovertredingen van de Flora- en faunawet niet worden uitgesloten. Hierdoor dient voor de locatie de Kalter 2 een (voor)onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet te worden uitgevoerd, waarbij gericht veldonderzoek nodig is naar de aanwezigheid van verblijf- en nestplaatsen van vleermuizen en vogels. Dit onderzoek is eveneens noodzakelijk in het kader van de noodzakelijke omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke realisatie van de plannen. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen namelijk aanleiding geven voor het aanvragen van een verklaring van geen bedenkingen bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. In het kader van de gebiedsbescherming is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel bevoegd gezag. Het is aan het bevoegd gezag om ten aanzien van de uitvoerbaarheid van deze visie bevestiging te geven.

P.m. Toevoegen resultaten (voor)onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet.

5.8

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden mee genomen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wamz is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd.

Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Door adviesbureau De Steekproef is in januari 2011 een veldonderzoek uitgevoerd⁴. Op basis van de resultaten van dit onderzoek concluderen zij dat de kans op intacte archeologische grondsporen voor plangebied Kalter 2 zeer klein is. In het verleden zijn geen vondsten uit het plangebied of uit de directe omgeving ervan gemeld. Het esdek is sterk verstoord en het restant van de podzolbodem dat erdoor wordt afgedekt ook. De overgang naar de C-horizont is soms abrupt. Tijdens het veldwerk zijn ondanks de hoge boordichtheid geen archeologische indicatoren gevonden. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet wetenschappelijk verdedigbaar. Er is geen vervolgonderzoek nodig. Indien er bij de uitvoering van werkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dienen deze conform de Monumentenwet 1988 artikel 53 & 54 direct te worden gemeld bij zowel de gemeente Haaksbergen als de regioarcheologe.

5.9

Water

5.9.1

Beleidskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

5.9.2

Waterparagraaf

Op de locatie is een Bodem- en geohydrologisch onderzoek uitgevoerd door DHV (zie paragraaf 5.4). Uit dit onderzoek blijkt dat 22 m³ hemelwater moet worden geborgen in het plangebied indien het terrein volledig wordt verhard. Dit kan bijvoorbeeld in wadi's, infiltratiekragen of door middel van doorlatende verharding. Wel dient hiervoor de matig doorlatende deklaag te worden ontgraven. De voorzieningen mogen bij hevige neerslag op maaiveldniveau overlopen richting de straat.

Waterschap Regge en Dinkel heeft aangegeven dat door het invullen van de site www.dewatertoets.nl blijkt welke procedure moet worden doorlopen. Hieruit is naar voren gekomen dat voor dit plan de verkorte procedure kan worden doorlopen. Hierdoor volstaat de standaard waterparagraaf. Deze is hierna weergegeven.

⁴ Haaksbergen, Kalter 2. Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, Steekproefrapport 2011-0201.

Standaard waterparagraaf

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen, is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan De Kalter Haaksbergen.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van het Rijk en de provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

WATERSYSTEEM

In het waterbeheer van de 21^e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe 'eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren' is hierbij leidend. Het Rijk, de provincies en de gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

AFVALWATERKETEN

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert

zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe ‘eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren’ een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

WATERHUISHOUDING

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via:

- een gemengd stelsel: ja;
- een gescheiden stelsel; hemelwater wordt geïnfiltreerd: ja;
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater: nee;
- hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel: nee.

In het plan wordt ernaar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

AANLEGHOOGTE VAN
DE BEBOUWING

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording

van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het Waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

Juridische vormgeving



In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis.

De regels zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels) bevat de begrippen en de wijze van meten. Deze regels beogen een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken te waarborgen;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) bevat de eigenlijke regels bij de bestemmingen. Per bestemming zijn een bestemmingsomschrijving, de bouwregels en eventueel een nadere eis of afwijkingsregel opgenomen;
- hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat de anti-dubbeltelbepaling, algemene afwijkings- en gebruiksregels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe begrippen voorzover van toepassing, uit de Wabo gehanteerd.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervaardigd in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van het Besluit ruimtelijke ordening en de SVBP 2008.

Planvorm

Een bestemmingsplan kan op verschillende manieren worden opgezet. Er kan globaal of gedetailleerd worden bestemd en er kan met zogenaamde flexibiliteitsbepalingen worden gewerkt.

In het voorliggende bestemmingsplan is er voor gekozen middels een gedetailleerde opzet nieuwe ontwikkelingen vast te leggen, namelijk de realisatie van centrumvoorzieningen, waaronder woningbouw.

Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan komen de bestemmingen Centrum, Groen en Verkeer - Verblijf voor.

Centrum

De bestemming Centrum wordt gekenmerkt door diverse functies. Wonen, bijzondere woonvoorzieningen, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke doeleinden zijn rechtsreeks toegestaan. Zakelijke dienstverlening en maatschappelijke doeleinden zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Binnen de bestemming zijn tevens parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en verkeer- en verblijfsvoorzieningen toegestaan. Detailhandel, waaronder ook de vestiging van een supermarkt en horeca zijn niet toegestaan.

Groen

De bestemming Groen is bestemd voor bermen, gazons, tuinen, parken, voetpaden, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gronden gelegen rondom het woongebouw zijn bestemd voor Groen. Gebouwen zijn niet toegestaan en de maximale bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de bestemming bedraagt 2,5 m. Erfafscheidingen mogen tot maximaal 2 m worden gebouwd. Binnen de bestemming bevinden zich bomen, dan wel kroonprojecties van bomen van het naastgelegen perceel. Om de kans op deze schade aan de bomen zoveel mogelijk te beperken, is in het plan een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden aan de betreffende zijde van het gebouw waar de bomen staan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de uitvoering van de werkzaamheden.

Verkeer - Verblijf

De bestemming Verkeer - Verblijf heeft betrekking op wegen met een functie ter ontsluiting van de aanliggende gronden. Ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en erven vallen binnen deze bestemming. Gebouwen mogen binnen de bestemming niet worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen deze bestemming toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt. Erfafscheidingen mogen tot maximaal 2 m worden gebouwd.

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels, in het plan opgenomen in de algemene afwijkingsregels. De voorwaarden (het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden de sociale veiligheid) waaronder toepassing van de nadere eis en afwijkingsregels wordt overwogen, dienen objectief te zijn begrensd.

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene procedureregels.

Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.

Toelichting bouwbepalingen met betrekking tot de kap

Voor een zorgvuldige inpassing van het bouwplan is de toepassing van een kap op het gebouw essentieel. In dit verband wordt onder een kap verstaan een dakconstructie met ten minste aan iedere zijde van het gebouw een hellend dakvlak. Een eventuele platte beëindiging van de kapconstructie wordt beschouwd een onderdeel te zijn van de kap, en telt derhalve mee bij de bepaling van het percentage van het gebouw dat met een kap dient te worden afgedekt.

Economische uitvoerbaarheid



De kosten voor het realiseren van het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst d.d. 11 oktober 2010 is een en ander vastgelegd waaronder eveneens een eventueel planschade verhaal.

Inspiraak en overleg



8.1

Inspiraak

Het project is niet onderworpen aan inspraak. Met de provincie heeft informeel overleg plaatsgevonden. In een e-mail van 7 april 2011 geeft de provincie aan dat het plan past binnen de met de provincie gemaakte prestatieafspraken en daardoor niet in strijd is met een provinciaal belang.

8.2

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 mei 2011 gedurende de daarvoor vastgestelde wettelijke periode ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één gezamenlijke zienswijze ingediend, die door meerdere personen is ondertekend. De zienswijze is ingediend door de Bewonerscommissie Het Eijsinkhof (indiener 1, namens de bewoners van het appartementengebouw gelegen aan de overzijde van de Kalter) en door een particulier (indiener 2).

In deze schriftelijke zienswijze zijn de bezwaren van de indieners kort aangegeven. In de brief wordt het als volgt verwoord: “Veel minder privacy, aantasting van de woonomgeving - minder groen en toename van verkeersdruk en lawaai”.

De bezwaarmakers hebben hun zienswijze op uitnodiging van de gemeente op 30 augustus 2011 mondeling nader toegelicht. In de navolgende reactie wordt op de genoemde bezwaren ingegaan en een reactie gegeven.

Reactie van de gemeente op de schriftelijk ingediende zienswijze en de mondelinge toelichting.

Inleiding

In het voorliggende bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing gegeven voor de ontwikkeling van het perceel op de locatie Kalter 2. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat er vele afwegingen zijn gemaakt die hebben geleid tot de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het bouwplan.

De ruimtelijke uitgangspunten voor dit plan komen voort uit het Structuurplan (2007) en de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten d.d. 21-04-2009 en d.d. 14-09-2010.

Deze uitgangspunten zijn:

- behoud van de bestaande bomen rondom het perceel;
- het nieuw te realiseren gebouw staat in een groene ruimte;
- de hoogte van het gebouw is maximaal drie bouwlagen met kap.

Opmerking 1: veel minder privacy (inkijk)

Voor de hoogte en de ligging van de bebouwing is aangesloten bij de bebouwing aan de overzijde van de Kalter (Het Eijsinkhof). Deze bebouwing bestaat eveneens uit drie tot vier bouwlagen.

De gemeente heeft de rooilijn van de nieuwe bebouwing niet direct aan de straat geprojecteerd, maar verder naar achteren op het perceel gelegd. Hierdoor is, binnen de stedelijke context van een locatie in het centrum, zoveel mogelijk ruimte geschapen voor het behoud van privacy van het appartementencomplex aan de Kalter. Enige vermindering van de privacy kan in deze stedelijke omgeving echter niet worden voorkomen. De gecreëerde ruimte tussen de voorgevel van de nieuwe bebouwing en de voorgevel van de bestaande bebouwing is in een binnenstad ruim te noemen.

De afstand tussen het perceel van indiener 2 en het nieuwe bebouwingsblok varieert van 21 m tot 24 m. De afstand tussen appartementengebouw De Eijsinkhof ligt tussen 15 m en 20 m. Ter indicatie: voor gebouwen aan de Kalter is een afstand van 10 m gehanteerd.

Opmerking 2: aantasting van de woonomgeving

De openbare woonomgeving wordt niet aangetast. De bomen op het gemeentelijk eigendom blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Het private perceel aan de Kalter 2 wordt echter intensiever bebouwd, zoals dat ook reeds binnen het bestaande bestemmingsplan mogelijk was. Uiteraard heeft het realiseren van het bouwplan tot gevolg dat de indieners verminderd uitzicht hebben. Recht op blijvend (groen) uitzicht hebben, is echter niet iets dat kan worden vastgelegd, ook niet in een bestemmingsplan. Daarbij moet ook in aanmerking worden genomen dat er sprake is van een binnenstedelijk gebied. Hiervoor gelden uiteraard andere stedenbouwkundige uitgangspunten dan voor bijvoorbeeld het landelijk gebied.

Opmerking 3: minder groen

Behoud gemeentelijke groenvoorziening

Het geprojecteerde bouwplan gaat niet ten koste van de openbare groenvoorziening. De gemeente doet er alles aan om de grote bomen rondom het terrein te handhaven en heeft dit dan ook als duidelijke ruimtelijke randvoorwaarde naar de ontwikkelaar gecommuniceerd. In het in procedure zijnde bestemmingsplan is dit door middel van verschillende instrumenten verankerd, namelijk:

- In het plan zijn opgenomen een groenbestemming zonder bouw mogelijkheden (zie artikel 4.2) en beperkte verhardingsmogelijkheden (zie artikel 4.1) rondom het bouwblok, zodat de beworteling van de gemeentelijke bomen is beschermd.
- In het plan is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden aan de zijden van het gebouw waar de (gemeentelijke) bomen staan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de uitvoering van de werkzaamheden (zie artikel 4.3).

Daarnaast is een bomeneffectanalyse uitgevoerd, onder meer ter bepaling van de waarden van de diverse omliggende bomen. Deze bomeneffectanalyse is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In deze analyse wordt tevens een beschrijving gegeven van de bestaande bomen, de verwachte levensduur en de mogelijke bedreigingen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Opmerking 4: toename bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage op het perceel neemt toe. Echter in een binnenstedelijke omgeving, waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt steeds meer gezocht naar mogelijkheden om de ruimte zo effectief mogelijk te gebruiken. In het structuurplan van de gemeente Haaksbergen uit 2007 is aangegeven dat 50% van de totale nieuwe woningbehoefte moet worden gezocht binnen de stedelijke omgeving (inbreidingslocaties). Dit heeft tot gevolg dat de grond intensiever zal worden gebruikt en bebouwd.

Opmerking 5: toename verkeersdrukke en lawaai

De gemeente heeft maatregelen genomen om de toename van het verkeer ten gevolge van het plan zoveel mogelijk te beperken, door de ontsluiting van het complex voor auto's aan de achterzijde van het gebouw te projecteren. Deze auto-ontsluiting zal worden gerealiseerd vanaf de reeds aanwezige parkeerplaats van de gemeente Haaksbergen aan de Mr. Eenhuisstraat. Alleen de fiets- en voetgangersontsluiting is gelegen aan de Kalter.

De toename van de verkeersdrukke op de Kalter wordt hiermee tot een minimum beperkt, zeker gezien het feit dat de huidige bestemming wel een auto-ontsluiting heeft op de Kalter. Deze ontsluiting komt dus te vervallen.

Conclusie

Bij de totstandkoming van het bouwplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende bebouwing en groene omgeving. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indien de bezwaarmakers van mening zijn dat zij onevenredig veel worden aangetast in hun privacy en woongenot kunnen zij een beroep doen op de planschaderegeling.