



# GEMEENTE HAAKSBERGEN

**“Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening  
Smitterijweg 8”**

Vastgesteld d.d.  
22 februari 2012

Onherroepelijk

 GEMEENTE  
HAAKSBERGEN

 BIZ.nu  
bestemmingsplannen

# Toelichting

## “Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Smitterijweg 8”

Gemeente Haaksbergen  
Postbus 102  
7483 PG HAAKSBERGEN

Status: Onherroepelijk (vastgesteld d.d. 22 februari 2012)

Contactpersoon gemeente Haaksbergen: dhr. R. Oude Moleman  
Projectleider BJZ.nu: dhr. J. ter Avest

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING HAAKSBERGEN EN OMGEVING .....	8
2.2	HUIDIGE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN LANDSCHAP .....	8
2.3	LIGGING EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>12</b>
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	16
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>17</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU-ASPECTEN.....</b>	<b>31</b>
5.1	GELUID .....	31
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING .....	35
5.6	VOORTOETS MER-BEOORDELING .....	37
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>FLORA &amp; FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER.....</b>	<b>39</b>
6.1	FLORA & FAUNA .....	39
6.2	ARCHEOLOGIE.....	41
6.3	WATER .....	42
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>45</b>
7.1	INLEIDING.....	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	46
7.4	HANDHAVING .....	48
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>49</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK &amp; VOOROVERLEG .....</b>	<b>50</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	50
9.2	INSPRAAK .....	50
9.3	ZIENSWIJZEN.....	50

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>	<b>51</b>
BIJLAGE 1 ADVIES HET OVERSTICHT.....	52
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK.....	53
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA EN FAUNAWET.....	55
BIJLAGE 5 STANDAARD WATERPARAGRAAF .....	56

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In Haaksbergen en omgeving is veel vraag naar tijdelijke opvang van mensen met een verstandelijke beperking. De komende jaren is er een toename te verwachten aan vraag naar ruimte voor deze zorgdoelgroepen. Een groot deel van deze vraag zal worden opgevangen in de stedelijke gebieden, maar ook de vraag naar dergelijke voorzieningen in het landelijk gebied neemt toe. Het is voor de doelgroep erg plezierig dat een tijdelijke opvang in de buurt wordt gerealiseerd. Men kan op deze manier gebruik blijven maken van de eigen school, werk of dagbesteding.

In voorliggend geval is een geschikte locatie gevonden voor het realiseren van een logiesverblijf ten behoeve van de opvang van mensen met een verstandelijke beperking aan de Smitterijweg 8 in Haaksbergen. Het betreft een voormalige boerderij van de Diaconie. De gebouwen zijn de laatste jaren middels erfpacht in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Momenteel is het gebouw niet meer in gebruik en verkeert het in een zeer matige tot slechte staat van onderhoud. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een passende vervolgfunctie voor de karakteristieke boerderij, waarbij het geheel gerevitaliseerd wordt tot een logiesverblijf voor cliënten van de JP van den Bent Stichting. Hiertoe wordt 625 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt, de karakteristieke boerderij gerenoveerd en zal er een bescheiden nieuwbouw worden gerealiseerd, zodat het geheel ingericht kan worden als logiesverblijf voor maximaal 10 cliënten van de J.P. van den Bent stichting. Het uiteindelijke doel is om de toekomstige cliënten te leren om zo zelfstandig mogelijk te wonen, waarmee zelfredzaamheid en participatie bevorderd wordt, en de cliënten volwaardig aan de samenleving kunnen deelnemen.

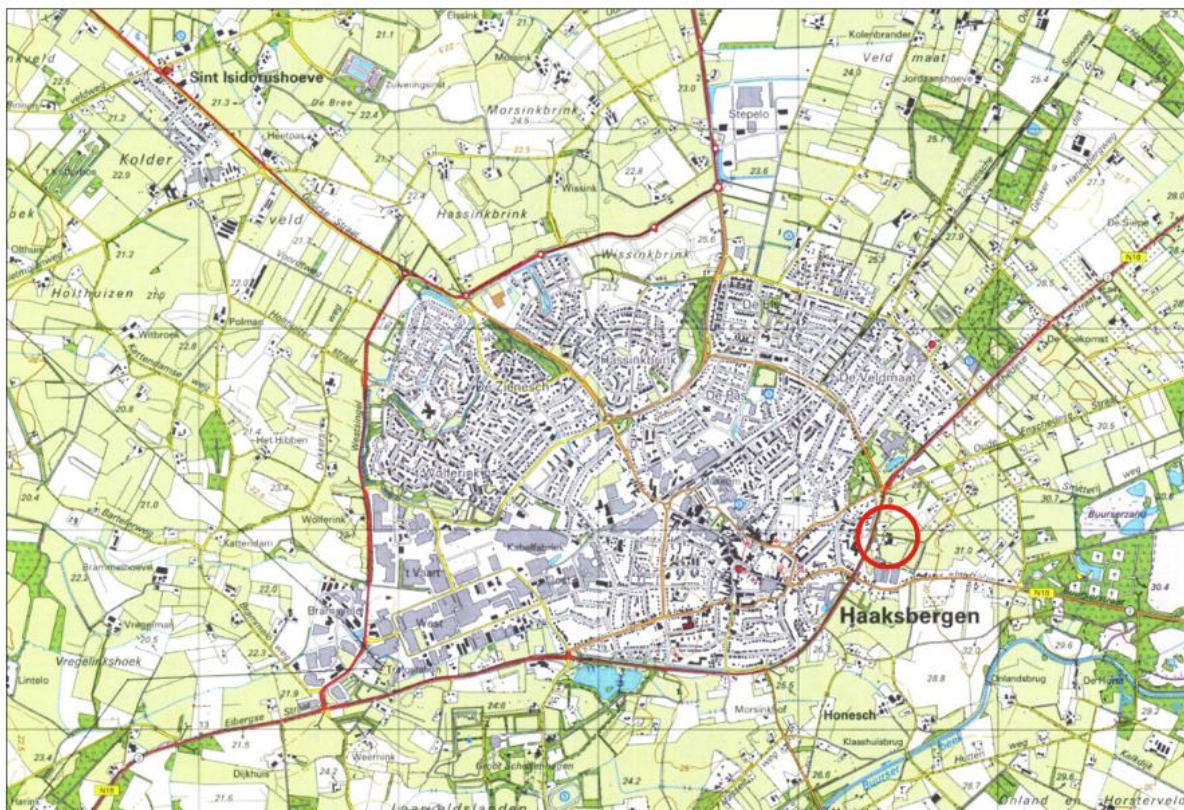
Omdat het gewenste plan niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale plankaart, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen aan de Smitterijweg 8 te Haaksbergen. Het perceel is gelegen op korte afstand van de bebouwde kom van de kern Haaksbergen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door overwegend woonbebouwing en agrarisch gebied (grasland). Hier zal in paragraaf 2.3 uitvoerig op in worden gegaan. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in Haaksbergen aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in het buitengebied van Haaksbergen (Bron: Kadaster)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het "Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Smitterijweg 8" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.01158.BP1077-0004) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

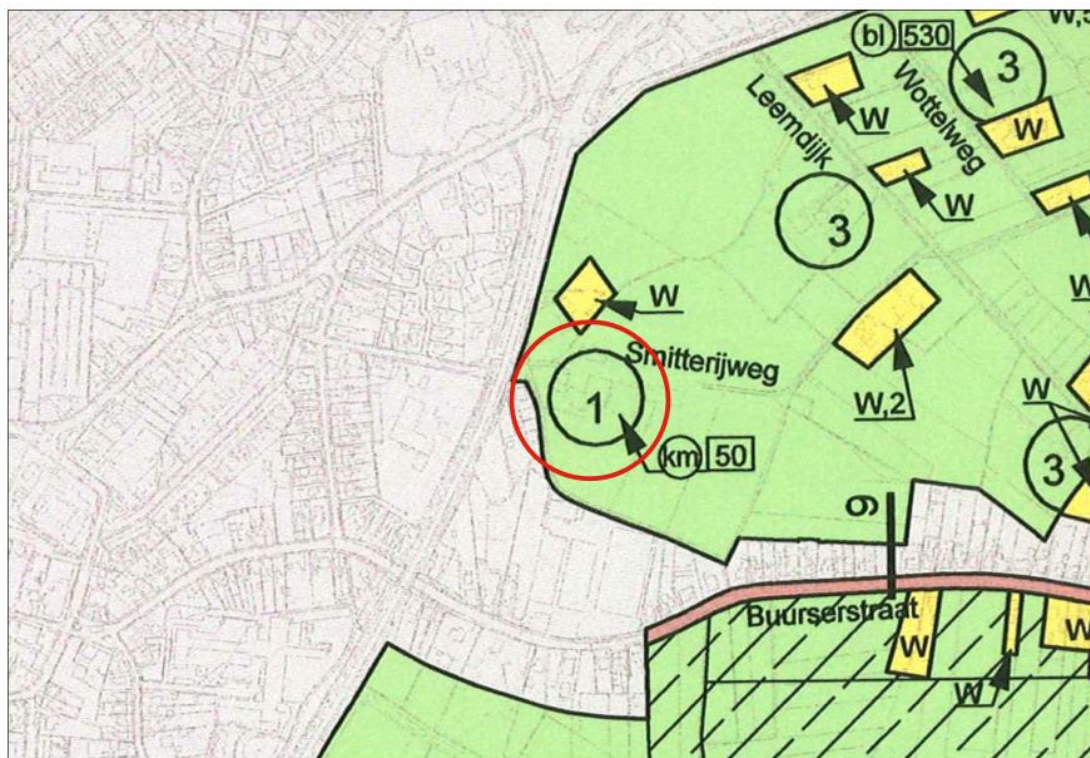
Op de verbeelding zijn de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Haaksbergen. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Haaksbergen vastgesteld op 29 november 2000 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel (deels) goedgekeurd op 19 juni 2001. Bij uitspraak van 11 juni 2003 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State delen van het goedkeuringsbesluit vernietigd.

Op 22 juni 2004 hebben Gedeputeerde Staten met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State een nieuw besluit omtrent de goedkeuring genomen. Nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over dit nieuwe besluit opnieuw een uitspraak had gedaan, hebben Gedeputeerde Staten op 31 mei 2006 wederom een besluit omtrent de goedkeuring genomen. De ruimtelijke ontwikkeling die via onderhavige herziening mogelijk gemaakt wordt, is in strijd met dit geldende bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming, waarbinnen een zorgfunctie niet mogelijk is. In onderstaand figuur wordt een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Ligging van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan buitengebied van Haaksbergen (Bron: gemeente Haaksbergen)

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Haaksbergen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie in en om het plangebied beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Haaksbergen en haar omgeving, waarna ingezoomd wordt op de landschappelijke aspecten en de ligging en huidige situatie in het plangebied.

### 2.1 Historische ontwikkeling Haaksbergen en omgeving

Van oudsher was Haaksbergen een agrarisch dorp. Al omstreeks 800 na Christus lag op de plek van het huidige marktplein een landbouwnederzetting. Als parochie wordt Haaksbergen reeds vermeld in 1188 door Hendrik van Dalen, heer van Diepenheim. De nederzetting was gelegen aan de Buurserbeek, die diende als vervoersweg. Daarmee had de beek een belangrijke functie voor Haaksbergen, met name als verbinding naar Buurse en het Duitse land daarachter. Toch leverde de beek ook problemen op voor het dorp en werd de loop ergens na 1400 verlegd tot het huidige tracé, zuidwestelijk om Haaksbergen heen. Door verbinding te maken met de Schipbeek ontstond een “goede” verbinding met de IJssel en de Hanzesteden Deventer, Kampen, Zwolle en Zutphen.

In de late middeleeuwen ontstonden de marken, gericht op het door boeren gezamenlijk beheren en gebruiken van de woeste gronden, maar in later tijden steeds meer zaken regelend. De huidige gemeente Haaksbergen bestond uit verschillende marken, zoals Brammelo, Langelo, de drievoudige marke Eppenzolder/Holthuizen/Stepelo, en Haaksbergen/Honesch. Aan het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw (1811) hielden de marken op te bestaan. Wel beweerd wordt dat de vijfpuntige ster in het wapen van Haaksbergen verwijst naar de samenvoeging van de marken tot de gemeente Haaksbergen.

De industriële ontwikkeling bood werk aan velen en een logisch gevolg was dan ook de ontwikkeling van diverse woonbuurten rondom de historische kern. Met name na de Tweede Wereldoorlog heeft de ontwikkeling van bedrijvigheid en woningbouw een enorme fysieke groei doorgemaakt.



Figuur 2.1: Historische kaarten Haaksbergen uit 1830-1850, 1927 en 1965 (Bron: watwaswaar.nl)

### 2.2 Huidige ruimtelijke structuur en landschap

#### 2.2.1 Ruimtelijke structuur Haaksbergen

Haaksbergen is vanuit het historische centrum voornamelijk ontwikkeld in noordwestelijke richting. In eerste instantie heeft de aanleg van de spoorlijn het dorp naar de spoorlijn toe laten groeien. Veel later zijn de rijksweg N18, en de landschappelijke waarden ten zuiden van het dorp een belemmering gaan vormen voor ontwikkeling in zuidelijke richting. Dit heeft geleid tot de huidige situatie waarin sprake is van een excentrische opbouw van het dorp ten opzichte van het centrum.

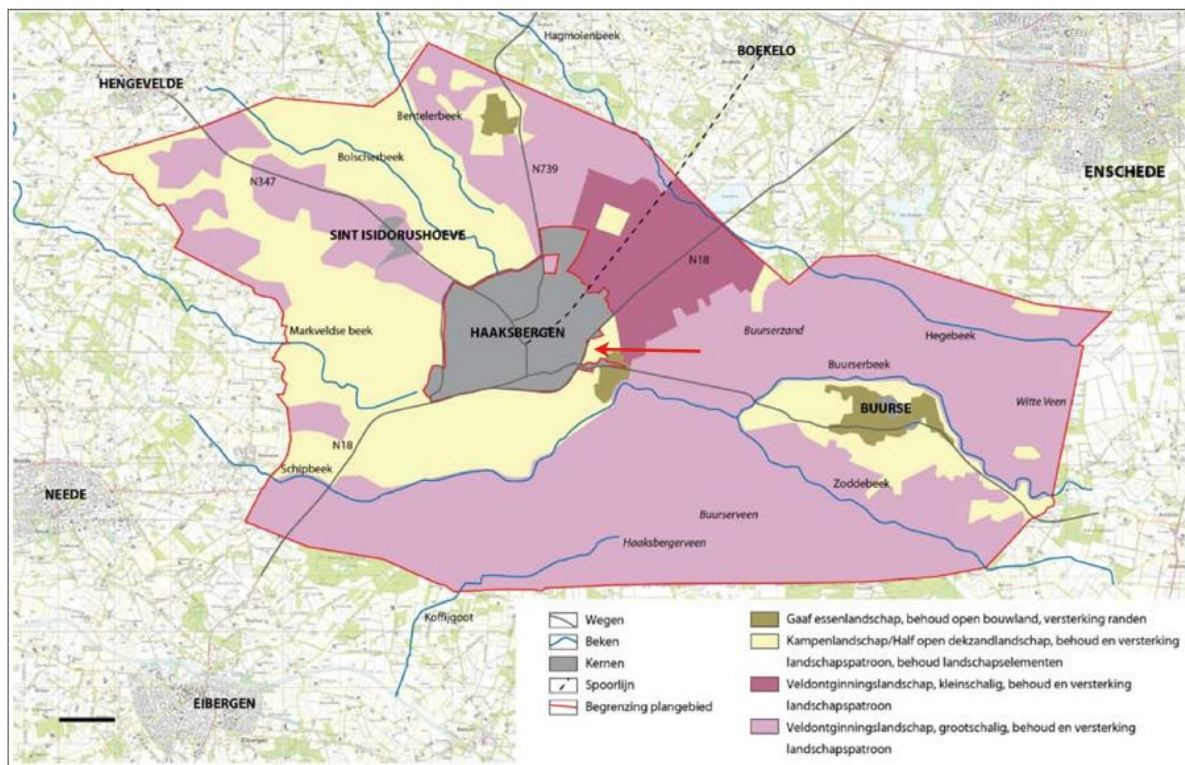
Het gevolg daarvan is dat relatief grote verkeersbewegingen gemaakt moeten worden vanuit de woonbuurten naar het centrum. Bijna alle winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd in het centrum aanwezig. De nieuwere



delen van Haaksbergen, zoals De Zienesch en Hassinkbrink, vormen herkenbare deelgebieden met een waarneembare begrenzing. Het gebied rondom het centrum, grofweg tussen de spoorlijn en de N18, is veel diffuser. De dorpse bebouwing van het oorspronkelijke Haaksbergen is - vooral in de omgeving van het spoor - vermengd geraakt met grootschalige industriële bebouwing. Hierdoor ontstaat een vervreemding van de dorpse karakteristiek. Dit heeft met name invloed op de beleving van het dorp, omdat deze elementen tussen de nieuwere wijken en het centrum in liggen. Het bewuste plangebied is in de nabijheid van de bebouwde kom en het centrum, waardoor de locatie zich uitstekend leent voor een zorgfunctie. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar door de ligging van de Enschedesestraat in de nabijheid. In de volgende subparagraaf zal worden ingegaan op de landschappelijke aspecten.

### 2.2.2 Landschappelijke aspecten

De gemeente Haaksbergen ligt op een kruising van landschapstypen. Direct ten westen van Haaksbergen is het landschap hoofdzakelijk te typeren als een kampenlandschap. Langs de Goorsestraat betreft het echter een veldontginningslandschap. In het oosten van de gemeente wordt de landschapsstructuur bepaald door de afwisseling van grote eenheden natuur (het Lankheet, Buurserzand, Haaksbergerveen, Witte Veen) en aaneengesloten agrarische gebieden. Dit betreffen veldontginningslandschappen. Langs de Buurserbeek is lokaal sprake van een kampenlandschap. Het plangebied is gelegen in een kampenlandschap. Dit is hieronder weergegeven.



Figuur 2.2: Landschap rondom Haaksbergen (Bron: Gemeente Haaksbergen)

De dekzandruggen ten westen en noordwesten van de kern Haaksbergen vormen de basis van het kampenlandschap. De blokverkaveling heeft veelal een onregelmatig karakter. Kenmerkend in het kleinschalige landschap zijn de kronkelige wegen en verspreid liggende bosjes en lijnvormige groenelementen als houtwallen. De kleinere dekzandruggen en -koppen zijn veelal zogenaamde eenmansessen. Langs deze essen liggen kronkelige wegen, met daaraan de boerderijen en lage graslanden. De oorspronkelijke beplantingen rond deze eenmansessen zijn grotendeels verdwenen. Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is een beplantingsplan opgesteld, die erin voorziet dat aanplant van streekeigen beplanting (behorend bij de karakteristiek van het kampenlandschap) het initiatief op een landschappelijk verantwoorde manier inpast in het landschap. Hiermee sluit het plan goed aan bij de omliggende gebiedskenmerken. Tot slot

zal er gebruik worden gemaakt van materialen en kleurgebruik die aansluiten bij het ter plaatse geldende landschapstype 'kampenlandschap'.

### 2.3 Ligging en huidige situatie plangebied

Zoals gezegd is het plangebied Smitterijweg 8 te Haaksbergen gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. Het perceel is gelegen op korte afstand van de bebouwde kom van de kern Haaksbergen. Ten westen van het perceel is de Enschedestraat (N18) gelegen, die de overgang vormt van stedelijk gebied naar buitengebied. Het gebied ten oosten van onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door verspreid liggende woonbebouwing in een ontginningslandschap, met verderop een natuurgebied. Het gebied ten zuiden van het plangebied betreft grasland, met ten zuiden van dit agrarische gebied een moderne woonwijk met overwegend vrijstaande woningen aan de Huurnerhof. Dit woongebied grenst aan de Buurserstraat, die wordt gekenmerkt door lintbebouwing langs de voorgenoemde weg.



Figuur 2.3: Ligging van het plangebied (Bron: Bing maps)

In de omgeving van Haaksbergen liggen diverse fraaie karakteristieke boerderijen. De boerderij ('De Smitterij') aan de Smitterijweg 8 kan ook als karakteristiek aangemerkt worden. De Smitterij dateert uit 1792 en bezit een bedrijfsgeboude uit 1816. Op het perceel zijn diverse gebouwen aanwezig. Aan de westzijde een recent woonhuis met aangebouwd bijgebouw, met ten noorden van deze bebouwing een karakteristieke schuur. Centraal op het perceel bevindt zich de karakteristieke boerderij 'De Smitterij'. Aan 'De Smitterij' is een voormalige varkensschuur gebouwd, welke in een matige staat verkeerd. Aan de overzijde van de Smitterijweg bevindt zich nog een kapschuur, die in gebruik is als werktuigenberging. De karakteristieke bebouwing die aanwezig is op het perceel blijft behouden.



Figuur 2.4: Zicht op het plangebied vanuit verschillende hoeken (Bron: Google Streetview )

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk na de inleiding op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Inleiding

#### 3.1.1 Aanleiding & locatiekeuze

In Haaksbergen en omgeving is veel vraag naar tijdelijke opvang voor mensen met een verstandelijke beperking. De komende jaren is er een toename te verwachten aan vraag voor ruimte van deze zorgdoelgroepen. Een groot deel van de vraag zal worden opgevangen in de stedelijke gebieden, maar ook de vraag naar dergelijke voorzieningen in het landelijk gebied neemt toe. Het is voor de doelgroep erg plezierig dat een tijdelijke opvang in de buurt wordt gerealiseerd. Men kan op deze manier gewoon gebruik blijven maken van de eigen school, werk of dagbesteding.

In dit geval is een geschikte locatie gevonden voor het realiseren van logiesverblijven ten behoeve van de opvang van mensen met een verstandelijke beperking aan de Smitterijweg 8. Het betreft een voormalige boerderij van de Diaconie. De gebouwen zijn de laatste jaren middels erfpacht in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Momenteel is het gebouw niet meer in gebruik en verkeert het in een zeer matige tot slechte staat van onderhoud. De locatie leent zich uitstekend voor de vestiging van een zorgfunctie. Er is namelijk sprake van een rustige locatie voor de cliënten in het buitengebied. Tevens kan gesteld worden dat de rustige en gemoedelijke plek bijdragen aan een vertrouwde, veilige en huiselijke plek in een passende omgeving. De ligging ten opzichte van het dorpscentrum en bijbehorende voorzieningen leent zich ook uitstekend voor de vestiging van de gewenste functie. Tot slot is de bereikbaarheid uitstekend te noemen door de ligging in de nabijheid van de Enschedesestraat.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een passende vervolgfunctie voor de karakteristieke boerderij, waarbij het geheel gerevitaliseerd wordt tot een logiesverblijf voor cliënten van de JP van den Bent Stichting. Er zal een bescheiden nieuwbouw worden gerealiseerd zodat er een evenwichtig geheel ontstaat tussen oud en nieuw en het programma past binnen de locatie en de boerderij zijn karakter behoud.

#### 3.1.2 J.P. van den Bent Stichting

De J.P. van den Bent Stichting komt voort uit de Algemene Stichting voor Verpleging en Verzorging van Zwakzinnigen (ASVZ). Deze stichting is in 1964 opgericht om iets te doen aan het tekort aan mogelijkheden voor vakantie en langdurige opvang van - wat toen heette - zwakzinnige kinderen. In 1965 opent de stichting in Olst villa 't Polletje'. Eind jaren zestig wordt in betrekkelijk korte tijd nog een aantal locaties in gebruik genomen. Het gaat hier om bestaande huizen die worden omgebouwd en ingericht tot gezinsvervangende tehuizen. Omdat deze onvoldoende privacy en ruimte bieden, besluit men nieuwe huizen te bouwen.

In de jaren zeventig groeit de ASVZ explosief en in 1983 vindt er een reorganisatie plaats. De groei zet verder door en er komen verschillende vormen van kleinschalig wonen en daarnaast ook logeer- en weekendhuizen. De omslag naar vraaggerichte zorg doet zijn intrede. Mede hierdoor wordt de vraag naar slagvaardig handelen en vlot inspelen op behoeften groter. Het bestuur besluit zelfstandig verder te gaan. Op 1 januari 1998 is de JP van den Bent Stichting een zelfstandige stichting.

De J.P. van de Bent Stichting is tegenwoordig nadrukkelijk actief op het gebied van begeleiding, verzorging en ondersteuning bij wonen, logeren en crisis- en overbruggingsopvang aan mensen met een beperking. De dienstverlening vindt plaats in Friesland, Gelderland en Overijssel. Op basis van de wensen en behoeften van de cliënten zoekt de J.P. van den Bent Stichting naar de mogelijkheden.

#### 3.1.3 Doelgroep & activiteiten

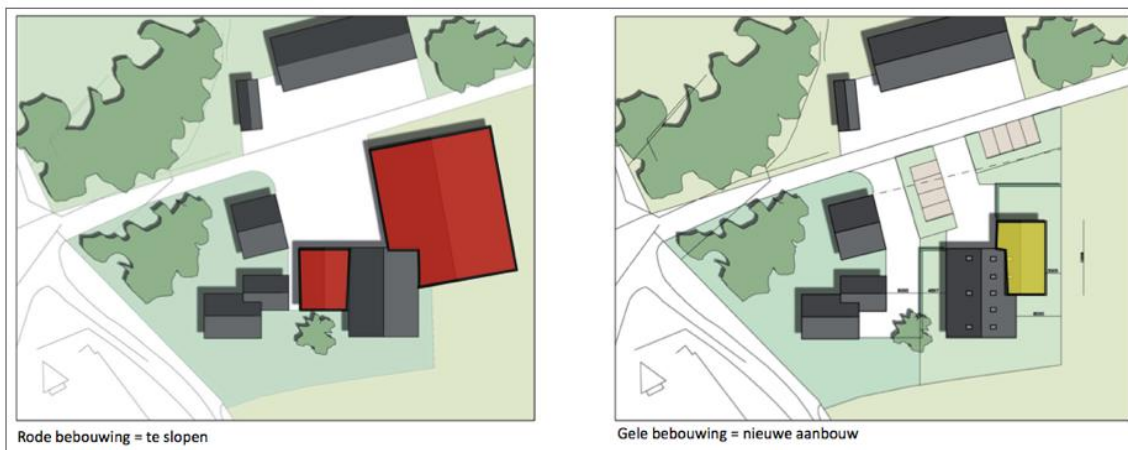
Het voornemen is om mensen binnen 'De Smitterij' met een verstandelijke beperking te leren zo zelfstandig mogelijk te gaan wonen. Hierbij wordt de huiselijke situatie zoveel mogelijk nagebootst. Zo heeft het gebouw

10 slaapplekken in normale slaapkamers, een keuken en een woonkamer. In het gebouw zal een begeleider aanwezig zijn voor de opvang en begeleiding van de cliënten. De activiteiten overdag zijn afhankelijk van de cliënten, maar zijn vergelijkbaar met die van een normaal gezin. De meeste cliënten hebben zo ervaring opgedaan en zullen na het leertraject, met de juiste ondersteuning vanuit de J.P. van den Bent Stichting, op zichzelf gaan wonen.

## 3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

### 3.2.1 Sloop en nieuwbouw

Om het perceel de gewenste kwaliteitsimpuls te geven wordt 625 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. In hoofdzaak is in voorliggend geval sprake van VAB, waarbij voor de nieuwbouw de ter compensatie de landschapontsierende stallen worden gesloopt op het erf. Het gaat hierbij om een grotere stal ten oosten van de karakteristieke boerderij ter grootte van 536 m<sup>2</sup> en een kleinere aanbouw ten westen van de karakteristieke boerderij ter grootte van 89 m<sup>2</sup>. De te slopen landschapontsierende bebouwing wordt hieronder duidelijker weergegeven in de rode kleur. Om de bestaande karakteristieke boerderij te kunnen gebruiken als logiesverblijf wordt gebruik gemaakt van de VAB-regeling. Hierbij wordt een passend bescheiden bijgebouw gerealiseerd aan de karakteristieke boerderij (ter compensatie voor de sloop van de agrarische opstallen). De nieuwbouw wordt hieronder weergegeven in de gele kleur.



Figuur 3.1: Te slopen en nieuwe bebouwing op het perceel Smitterijweg 8 (Bron: Beltman Architecten)

### 3.2.2 Het ontwerp

#### 3.2.2.1 Advies ervenconsulent 't Oversticht

De gemeente heeft de expertise van de ervenconsulent van Het Oversticht gebruikt om advies uit te brengen in verband met de plannen op het perceel Smitterijweg 8 te Haaksbergen. Het advies is bijgevoegd in bijlage 1 van deze plantoelichting. Uitgangspunt van het advies van Het Oversticht is dat sloop en nieuwbouw moeten leiden tot een kwaliteitsverbetering van het erf. Daarvoor moet gekeken worden naar het erf in het landschap, de kwaliteit van het erfensemble en naar de relatie tussen de gebouwen. De conclusie van het advies van Het Oversticht luidde dat sloop, nieuwbouw en functieverandering van het erf zullen leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als respect getoond wordt voor de waarde van de bestaande te transformeren bebouwing en het erfensemble als geheel. Korthedshalve wordt voor een volledig overzicht van het advies verwezen naar bijlage 1.

3.2.2.2 *Uitwerking ontwerp*

Figuur 3.2: *Ontwerp nieuwe aanbouw (Bron: Beltman Architecten)*

Uitgangspunt van het plan is het handhaven van de karakteristieke boerderij. De in slechte staat van onderhoud verkerende bijgebouwen worden gesloopt. Dit heeft mede te maken met het situeren van een nieuw te vormen erf waardoor er privacy ontstaat naar het naastliggende gebouw door een natuurlijke buffer en omdat het programma niet in te vullen is in deze bijgebouwen. Er zal een bescheiden nieuwbouw worden gerealiseerd zodat er een evenwichtig geheel ontstaat tussen oud en nieuw, waarbij de locatie en de boerderij z'n karakter behoud.

De karakteristieke boerderij inclusief nieuwe aanbouw wordt opnieuw ingedeeld, waarbij 10 slaapkamers worden gerealiseerd, verdeeld over 2 verdiepingen. Op de begane grond, centraal in de karakteristieke boerderij worden twee woonkamers gerealiseerd. De entree vindt plaats aan de achterzijde. Verder worden 5 badkamers gerealiseerd, alsmede andere noodzakelijke voorzieningen zoals een berging, wasruimte, kantoor en computer/snoezelruimte. De indeling van de nieuwe plattegrond is hieronder weergegeven.



Figuur 3.3: Plattegrond nieuwe indeling (Bron: Beltman Architecten)

### 3.2.3 Landschappelijke inpassing

Om het geheel op een landschappelijk verantwoorde wijze in te passen in het omliggende landschap is een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan voorziet in de aanleg van struweel en liguster rondom de huidige en nieuwe bebouwing. Hiermee wordt de bebouwing op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast middels aanplant van streekeigen beplanting. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken gaat het nieuwe erf goed op in het omliggende waardevolle cultuurlandschap. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van de kenmerkende compacte streekeigen erfstructuur (erfensemble) met daarbij passende materialisering van de nieuwe bebouwing.



Figuur 3.4: Landschappelijke inpassing nieuwe bebouwing (Bron: Beltman Architecten)

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### 3.2.1 Verkeer

Het erf blijft ontsloten via de bestaande in- en uitrit aan de Smitterijweg. Ter plaatse van de bestaande in- en uitrit is reeds een overzichtelijke ontsluiting aanwezig. De verkeersveiligheid neemt zelfs toe, omdat agrarisch verkeer van en naar het voormalige agrarische erf niet meer plaatsvindt. Gezien het feit dat er sprake is van een overzichtelijke verkeerssituatie, de verkeersintensiteit op de Smitterijweg laag is en het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toeneemt, zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen overwegende bezwaren.

#### 3.2.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van het nieuwe logiesverblijf zal plaatsvinden op eigen erf. Hier worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Met behulp van de CROW parkeerkcijfers kan het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald worden. Voor de logiesverblijven gelden geen specifieke parkeernormen. In dat geval kan aansluiting gezocht worden bij een vergelijkbare functie. De CROW-normen voor een kinderdagverblijf zijn vergelijkbaar. De CROW parkeerkcijfers gaan bij een “weinig stedelijk gebied” – “rest bebouwde kom” uit van minimaal 0,7 parkeerplaats. In voorliggend geval wordt uitgegaan van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid.  $0,7 \times 10 = 7$  parkeerplaatsen. Aangezien de cliënten niet met eigen vervoer komen, kan gesteld worden met het totaal van 8 parkeerplaatsen ruim voldoende parkeerruimte is voor zowel cliënten (halen, brengen en bezoek) en werknemers.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- Nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- De ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- De bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- Ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

De inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft ook gevolgen voor de doorwerking van het nationaal ruimtelijke beleid. Per 1 juli 2008 zijn pkb's, waaronder de Nota Ruimte, alleen nog bindend voor het rijk zelf en niet meer voor andere overheden.

In verband daarmee zijn de nationale ruimtelijke belangen opgenomen en uitgewerkt in de 'Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid'. Hierin wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Het resultaat is een duidelijk overzicht van de kaders die het Rijk stelt aan het handelen van medeoverheden. De Realisatieparagraaf is in juni 2008 door het kabinet vastgesteld en heeft de status van structuurvisie. De uitgangspunten uit de Realisatieparagraaf zijn overgenomen in de AMvB Ruimte.

#### 4.1.2 Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een integrale rijksvisie op het platteland. De nota is tegelijkertijd met de Nota Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. Daar waar de Nota Ruimte het ruimtelijk beleid beschrijft, gaat de AVP uit van een integraal perspectief en gaat het in op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw, leefbaarheid, natuur en landschap en milieukwaliteit wordt de rijksvisie geformuleerd. In het algemeen wil het kabinet het beleid voor het landelijk gebied sturen op hoofdlijnen en niet meer regelen dan noodzakelijk is. Het rijk voert alleen specifiek beleid op bepaalde terreinen zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de twintig Nationale Landschappen. Integratie en uitvoering van het beleid dienen op gebiedsniveau plaats te vinden. De overheid wil ruimte scheppen voor investeringen in groen en groene diensten door vermindering van regelgeving. Ten aanzien van natuur en landschap wil het kabinet de mogelijkheden verruimen om het platteland te beleven. Hiertoe dient de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor recreatie en toerisme in het agrarisch cultuurlandschap te worden verbeterd.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen zodanig te worden begeleid dat kwaliteit ontstaat, gebaseerd op een goed evenwicht tussen ecologische, economische en esthetische aspecten van het landschap. Het blijft de taak van de rijksoverheid om de Ecologische Hoofdstructuur te versterken.

Met gelden uit het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) wil het Rijk ervoor zorgen dat er meer samenhang komt in het plattelandsbeleid omdat gelden van diverse regelingen er in opgaan.

#### 4.1.3 Conclusie toetsing aan de uitgangspunten van de Nota Ruimte en Agenda Vitaal Platteland

Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van dit plan geen nationale belangen in het geding zijn. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied, alsmede behoud en versterking van een waardevol erf. Ook is er een belangrijk maatschappelijk belang mee gemoeid. Derhalve is het initiatief in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de Nota Ruimte en Agenda Vitaal Platteland.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 4.2.2 Regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening

is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-rood', 'Rood-voor-groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

#### Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Het doel van de VAB-regeling is het versterken van sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied, alsmede behoud en versterking van waardevolle boerenerven. Meestal volstaat een ruimtelijke inpassing afhankelijk van de schaal en de gebiedskenmerken. Aanvullende kwaliteitsprestaties worden gevraagd bij een ingrijpende aanpassing en uitbreiding van de bestaande bebouwing en erfinrichting en/of bij vestiging van een nieuwe gebiedsvreemde functie. Kwaliteitsprestaties zijn bijvoorbeeld sanering van landschapsontsierende gebouwen op het erf en prestaties in de omgeving (landschap, natuur, water e.a.). Maatschappelijke meerwaarde van de functie op zich kan ook meewegen (bijvoorbeeld: zorg).

Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat het gewenste plan voldoet aan het doel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Tevens zal voorliggend bestemmingsplan aantonen dat onderhavig initiatief bijdraagt aan het versterken van de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied, alsmede behoud en versterking van een waardevol boerenerv.

### **4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009**

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### *4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

#### *4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven*

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit

spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

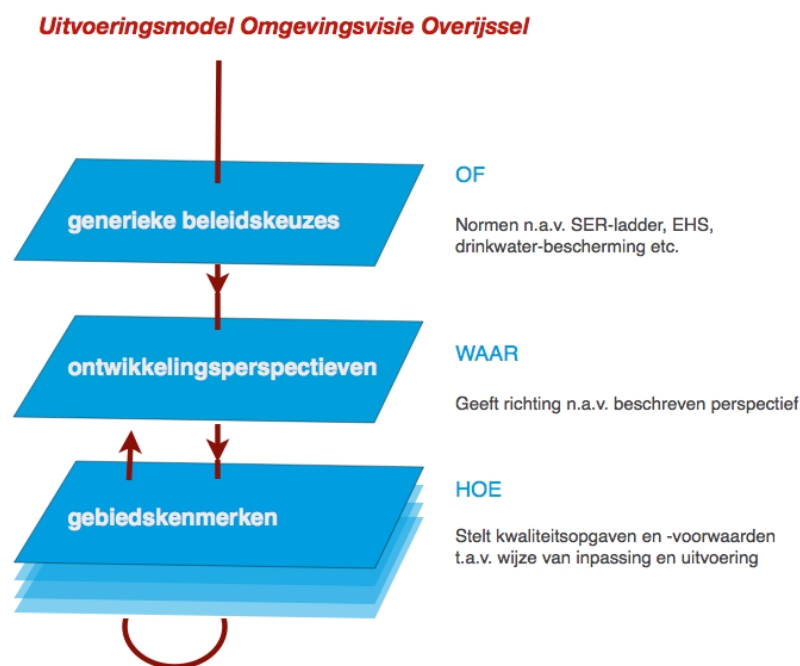
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 4.2.3.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het slopen van een deel van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af. De monumentale panden blijven hierbij behouden.
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het aanplanten van nieuwe erfbeplanting, en het inpassen van nieuwe bebouwing binnen de

bestaande erfstructuur wordt de landschappelijke kwaliteit van dit deel van het buitengebied van Haaksbergen versterkt.

- Het behoud van een monumentaal erf: het plan voorziet in behoud en versterking van een waardevol, karakteristieke en monumentaal waardevol erf door het geheel een passende vervolgfunctie te geven middels de VAB-regeling, waarbij de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied versterkt wordt.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

#### 4.2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

##### 4.2.4.2.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Op grond van artikel 2.1.4 (principes van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik) van de Omgevingsverordening voorzien bestemmingsplannen voorzien namelijk uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in herbenutting van bestaande bebouwing, waarbij het plan in hoofdzaak een VAB is, waarbij voor de nieuwbouw ter compensatie de landschapsontsierende stallen worden gesloopt op het erf. Van belemmeringen is derhalve niet gebleken. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 5 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

##### 4.2.4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. Enige nuancering ter zake van dit ontwikkelingsperspectief is mogelijk, gezien het feit dat het perceel op grond van het vigerende bestemmingsplan in het buitengebied gelegen is. Hiermee is op grond van artikel 2.1.1. onder i sprake van een 'bestaand erf': *'bestaande en/of als zodanig bestemde bouwvlakken ten behoeve van woningen, voorzieningen en bedrijven in de groene omgeving, daarbij inbegrepen de bouwvlakken voor dergelijke functies die voorzien zijn in voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO'*. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

In figuur 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 4.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk”. Binnen het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk” verzet zich niet tegen de gewenste functie op de bewuste locatie. Er is sprake van een passende vervolgfunctie voor een voormalig karakteristiek en waardevol erf, aan de rand van de bebouwde kom.

**4.2.4.2.3 Gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

**1. De “Natuurlijke laag”**

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met “Dekzandvlakte”. In figuur 4.3. is dat aangegeven.



Figuur 4.3: De natuurlijke laag: "Dekzandvlakte" (Bron: Provincie Overijssel)

### "Dekzandvlakte"

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Dekzandvlakten en ruggen dienen een beschermende bestemming te krijgen gericht op de instandhouding van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn.

### *Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"*

De nieuwe bebouwing wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. In het inrichtingsplan wordt hierop uitgebreid ingegaan. Het bestaande landschap is als uitgangspunt genomen voor de inrichting van het plangebied. Met de beplanting en de inrichting van de erfbepanting wordt aangesloten op het landschap. De beplanting vormt als het ware de schakel tussen het landschap en erf. De provincie heeft het plangebied aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Een nadere toetsing, met inachtneming van vorenstaande, kan achterwege blijven.

## 2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt.

Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype "essenlandschap". In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De cultuur-agrarische laag: 'Essenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

### 'Essenlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige –heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

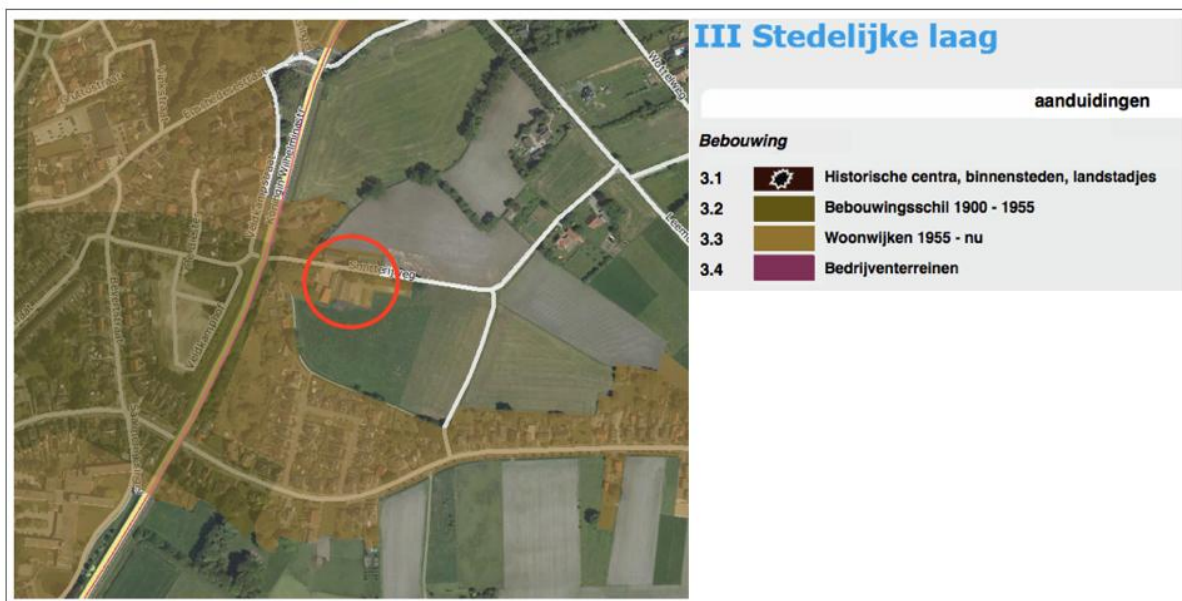
### *Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"*

Ook voor de cultuur-agrarische laag geldt dat de nieuwe bebouwing op zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap. In het inrichtingsplan wordt hierop uitgebreid ingegaan. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken gaat het nieuwe erf goed op in het omliggende waardevolle cultuurlandschap. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van de kenmerkende compacte streekeigen erfstructuur (erfensemble) met daarbij passende materialisering van de nieuwe bebouwing. Aan de overgang van het essenlandschap naar het oude hoevenlandschap wordt geen afbreuk gedaan. Deze wordt benadrukt door de aanplant van eiken.

### 3. De "Stedelijke laag"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' deels aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955-nu". In figuur 4.3. is dat aangegeven.





Figuur 4.5 De stedelijke laag: “Woonwijken 1955 – nu” (Bron: Provincie Overijssel)

#### “Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn plan matig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegenetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”*

Een zorgfunctie op de bewuste locatie is goed passend bij de ligging van het perceel binnen de stedelijke laag ‘Woonwijken 1955 – nu’. De ligging in de nabijheid van het centrum en daarbij behorende voorzieningen zijn uitstekende randvoorwaarden voor een zorgfunctie op de bewuste locatie. Enige nuancering ter zake van deze stedelijke laag is mogelijk, gezien het feit dat het perceel op grond van het vigerende bestemmingsplan in het buitengebied gelegen is, er sprake is van een monumentaal en oud (voormalig) boerenerf en de omgevingskenmerken om laten zien dat sprake is van buitengebied. Gelet op de ligging ten opzichte van de bebouwde kom in relatie tot de functie en het gegeven dat er sprake is van een passende vervolgfunctie van een waardevol Twents erf in samenhang met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, kan gesteld worden dat het initiatief, met inachtneming van voorgaande, passend is bij de ambities van de ‘stedelijke laag’.

#### 4. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart „de lust- en leisurelaag“ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn in willekeurige volgorde de beleidskaders omtrent de VAB-regeling, de “Woonvisie Haaksbergen 2007+”, “WMO beleidsplan – beleidskaders 2008 – 2011”, de welstandsnota en het landschapsonwikkelingsplan het belangrijkste.

#### 4.3.1 Rood voor rood en VAB-beleid 2011 gemeente Haaksbergen

##### 4.3.1.1 Inleiding

Het college van B&W heeft op 8 april 2008 voor het eerst beleid vastgesteld voor Rood voor rood (RvR) en Vrijkomend agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Aanleiding voor het opstellen van het RvR en VAB beleid was de Streekplanherziening Rood voor Rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen van het Streekplan Overijssel 2000+, daterend van maart 2005. Daarnaast bleek in 2007 dat er in de gemeente veel agrarische ondernemers (deels) wilden stoppen met hun agrarische activiteiten en initiatieven voor ontwikkeling hadden. Het beleid is opgesteld om de kaders voor het behandelen van RvR en VAB aanvragen van (voormalige) agrarische ondernemers te kunnen behandelen. In de afgelopen drie jaar zijn goede resultaten geboekt met het werken met RvR en VAB beleid. Er is veel interesse om gebruik te maken van een van de mogelijkheden die het beleid biedt. In verband met allerlei ontwikkelingen is het beleid van 2008 verouderd geraakt en is heeft de gemeente Haaksbergen in 2011 besloten om het RvR en VAB beleid te actualiseren.

##### 4.3.1.2 Doelstellingen

Het RvR en VAB beleid streven verschillende doelen na. In voorliggend geval is het VAB-beleid van belang:

- Het hoofddoel van het VAB beleid is juist sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw.

Er is gekozen om beide beleidsstukken te integreren. De kaders, voorwaarden en doelen van het beleid zijn verschillend, maar stappen die initiatiefnemers moeten doorlopen voor een VAB of RvR initiatief komen overeen. Daarnaast is het ook praktisch om beide kaders in één document op te nemen omdat er over en weer naar elkaar wordt verwezen en ze in combinatie kunnen worden toegepast.

##### 4.3.1.3 Kaders VAB

Het hoofddoel van het VAB beleid is sociaaleconomisch. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw. De (inhoudelijke) kaders voor VAB worden gevormd door criteria uit het provinciale beleid en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. In bijzondere gevallen kan maatwerk worden geleverd. Het kan voorkomen dat de beschreven beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij een ruimtelijk en/of milieutechnisch probleem wordt opgelost, mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat betreffende ontwikkelingen niet mogelijk kunnen worden gemaakt met de KGO regeling. Betreffende gevallen worden altijd ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

##### 4.3.1.4 Toetsing

Uit de diverse onderzoeken en het inrichtingsplan die in het kader van deze planherziening zijn uitgevoerd en opgesteld, blijkt dat ontwikkelingen passen binnen de criteria van het VAB-beleid. Er is sprake van een plan waarbij de karakteristieke boerderij behouden blijft. Momenteel is het gebouw niet meer in gebruik en verkeert het in een zeer matige tot slechte staat van onderhoud. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een passende vervolgfunctie voor de karakteristieke boerderij, waarbij het geheel gerevitaliseerd wordt tot een logiesverblijf voor cliënten van de JP van den Bent Stichting. Hiertoe wordt 625

m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt, de karakteristieke boerderij gerenoveerd en zal er een bescheiden nieuwbouw worden gerealiseerd, zodat het geheel ingericht kan worden als logiesverblijf voor maximaal 10 cliënten van de J.P. van den Bent stichting. De nieuwbouw mag worden gebouwd ter compensatie van de te slopen landschapontsierende schuren. Hiermee ontstaan een plan dat bijdraagt aan de versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het buitengebied van Haaksbergen, alsmede een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. In dit hoofdstuk zal uiteengezet worden dat het plan passend is binnen de van toepassing zijnde beleidskaders. Middels het opstellen van een beplantingsplan wordt het geheel op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast in het kampenlandschap. In de navolgende hoofdstukken zal aangetoond worden dat het plan op grond van onderzoeken passend is binnen alle milieu-aspecten. Derhalve voldoet het plan aan de kaders van het (geactualiseerd) VAB-beleid.

### 4.3.2 Woonvisie Haaksbergen 2007+

#### 4.3.2.1 Algemeen

De Haaksbergen 2007+ is een actualisatie van de in 2004 vastgestelde "Woonvisie 2003+" en in overeenstemming met het Collegeprogramma 2006-2010. De basis van deze actualisatie is het gehouden regionale woningmarktonderzoek 2006 en de voor de gemeente Haaksbergen gehouden woningmarktanalyse 2006 (woonwonderzoek) die in juni 2007 is verschenen. De uitkomsten van de woningmarktanalyse is de basis geweest om de visie te actualiseren. De visie en ambities van de gemeente Haaksbergen zijn de volgende:

- Vergroten van de keuzevrijheid van de inwoners;
- Realiseren van gedifferentieerde woonwijken;
- Een optimale extramuralisering;
- Bouwen voor de eigen woningbehoefte met prioriteit voor jongeren en senioren;
- Inspelen op veranderingen.

Eind 2011 wordt de nieuwe woonvisie voor Haaksbergen vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisie Haaksbergen 2007+. In deze woonvisie is het hoofduitgangspunt dat iedereen die in Haaksbergen woont en hier ook wil blijven wonen, daar de mogelijkheid voor moet hebben. Voor zorgbehoevenden betekent dit dat ze zoveel mogelijk in en om Haaksbergen zorg verleend krijgen, dit zou in sommige gevallen in het Buitengebied van Haaksbergen kunnen zijn. Aan woonzorglocaties in het buitengebied wordt alleen medewerking verleend als is gebleken dat aan deze specifieke vorm van zorg behoefte is.

#### 4.3.2.2 Visie op zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen

De visie van Haaksbergse ouderen en mensen met een beperking om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen is opgenomen in het rapport "Thuis wonen, welzijn met zorg" (juli 2003). Daarin is hun visie als volgt verwoord:

*Het moet in Haaksbergen voor ouderen en mensen met een handicap of chronische ziekte mogelijk zijn dat zij ook bij een afnemende gezondheid zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen huis, op een plek die ze zelf hebben gekozen, met behoud van de regie over het eigen leven, met de zorg- en dienstverlening die ze nodig hebben, en met de voorzieningen onder handbereik.*

Ook het 'Beleidsplan Wmo 2007 – 2011' gaat uit van het langer zelfstandig wonen van ouderen of mensen met een handicap. Mensen met gezondheidsproblemen en functionele beperkingen wordt een passende woning in een geschikte woonomgeving zoveel mogelijk naar hun eigen keuze geboden. Iedereen valt in beginsel onder het aandachtsgebied, maar het gaat met name om ouderen en anderen met een lichamelijke of verstandelijke handicap, psychiatrische patiënten en chronische zieken. 'Gewoon wonen' is de norm. Alleen in die gevallen waarin de aard en omvang van de zorgproblematiek dermate complex en intensief is dat 'gewoon' wonen niet meer verantwoord is worden specifieke woonzorgvormen aangeboden.

Voor het wonen is een aantal uitgangspunten van belang:

- Mensen bepalen zelf waar en hoe ze willen wonen, ongeacht hun zorgvraag;

- Mensen wonen zolang mogelijk in een zelfstandige woning. Voor een beperkt aantal mensen waarvoor zelfstandig wonen niet meer mogelijk en verantwoord is zullen alternatieve woonzorgvormen worden gerealiseerd;
- Ouderen en gehandicapten worden niet als specifieke doelgroep benaderd maar als inwoners van Haaksbergen die een woonbehoefte hebben.

#### 4.3.2.3 Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een woonvoorziening, waarbij mensen met een verstandelijke beperking geleerd wordt om zo zelfstandig mogelijk te gaan wonen. De logiesverblijven hebben geen invloed op de woningbouwcontingenten, aangezien de woningen geen postadres hebben. Wel wordt op deze plek geconcludeerd dat het initiatief naadloos aansluit bij de visie zoals in subparagraaf 4.3.3.4 wordt verwoord.

### 4.3.3 WMO beleidsplan – beleidskader 2008 – 2011

#### 4.3.3.1 Inleiding

De Wet maatschappelijke ondersteuning is 1 januari 2007 van kracht geworden. De wet is een participatiewet en heeft tot doel meedoen aan de samenleving mogelijk te maken voor iedereen. De Wmo richt zich op de randvoorwaarden en voorzieningen die meedoen makkelijker maken. Wanneer meedoen niet op eigen kracht lukt, wil de gemeente Haaksbergen ondersteuning bieden. Maar de Wmo richt zich niet alleen op individuele en algemene voorzieningen. De Wmo heeft ook als doelstelling het stimuleren van meer betrokkenheid en zorgen voor elkaar. De burgers worden, meer dan nu het geval is, aangesproken op de eigen verantwoordelijkheid. De gemeente Haaksbergen neemt bij de beleidsontwikkeling en de uitvoering van de Wmo als uitgangspunt 'de burger centraal'. Dit is uitgewerkt in het 'WMO beleidsplan – beleidskader 2008 – 2011'.

#### 4.3.3.2 Ambities en doelstellingen

Het centrale thema van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning is "meedoen", in de ruimste zin van het woord. Het belangrijkste doel is om de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijken en (kerk)dorpen te vergroten en deelname van alle burgers mogelijk te maken.

De Wmo kent negen terreinen waarop de gemeente prestaties moet leveren, de zogenaamde prestatievelden. Om zoveel mogelijk uit te gaan van de behoeften van de burger en verbindingen te leggen, zijn zes levensdomeinen benoemd, namelijk:

- (Zelfstandig) wonen en woonomgeving;
- Gezondheid en preventie;
- Mobiliteit;
- Werk, dagbesteding en inkomen.
- Ontwikkeling, ontplooiing en vrije tijd;
- Ontmoeten en verbinden;

#### 4.3.3.3 Toetsing

Onderhavig initiatief sluit naadloos aan bij het kerndoel van het WMO-beleidsplan, namelijk het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie van mensen met een verstandelijke beperking, zodat zij volwaardig aan de samenleving kunnen deelnemen.

#### 4.3.4 Welstandsnota

##### 4.3.4.1. Inleiding

De Welstandsnota van de gemeente Haaksbergen (vastgesteld op 23 juni 2005) beschrijft het kader en de ambitie voor de beoordeling van bouwplannen in relatie ook tot de omgeving en met het oog op toekomstige ontwikkeling.

##### 4.3.4.2. Kampenlandschap en welstandscriteria

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied volgens de welstandsnota. Het landelijk gebied is opgebouwd uit verschillende bouwstenen, die de verschillende aanwezige landschapstypen omvatten. Het plangebied is gelegen binnen een zogenaamd kampenlandschap. Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een blokverkaveling met een veelal onregelmatig karakter. Kenmerkend in het kleinschalig landschap zijn de kronkelige wegen met boerderijen en graslanden, de verspreid liggende bosjes en lijnvormige groenelementen zoals houtwallen. Belangrijke uitgangspunten voor bebouwing zijn:

- De positie en oriëntatie dient zich aan te passen naar de landschapsstructuur, rekening houdend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen zoals waterlopen, coulissen en bosjes.
- Bij complexen dienen bouwwerken zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige opzet en landschappelijk te worden ingepast.
- Bij nieuwbouw zijn positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- De open ruimten tussen de coulissen dienen zoveel mogelijk vrij gehouden te worden van bebouwing.
- Nieuwbouw dient op te gaan in het landschap door vrijstaand te bouwen, op grote afstand van naburige bebouwing, afscheiding door middel van streekeigen erfbeplanting en donkere kleuren toe te passen.
- Nieuwbouw vindt plaats met de eigenschappen van de landelijke bebouwing, de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk is van ondergeschikt belang.

##### 4.3.4.3. Toetsing

De welstandscommissie dient uiteindelijk te beoordelen of het bescheiden aangebouwde bijgebouw voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Op deze plek wordt gesteld dat het plan voldoet aan de welstandscriteria voor het gebied: de positie en oriëntatie is aangepast naar de landschapsstructuur, de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend en er is gebruik gemaakt van streekeigen erfbeplanting en donkere kleuren.

#### 4.3.5 Landschapsonwikkelingsplan

##### 4.3.5.1. Inleiding

De gemeenten Haaksbergen en Hof van Twente hebben een gezamenlijk landschapsonwikkelingsplan laten opstellen (vastgesteld mei 2005). Het landschapsonwikkelingsplan biedt een samenhangende visie op landschapskwaliteit en bouwstenen en inrichtingsprincipes voor landschapsonwikkeling.

##### 4.3.5.2. Concrete maatregelen

Het landschapsonwikkelingsplan formuleert een landschapsonwikkelingsvisie dat voor het plangebied uit gaat van behoud en versterking van het landschapspatroon in het kampenlandschap. Daarnaast is het plangebied aangewezen als gebied voor versterking van de overgang tussen kern en landschap en het inpassen van routes. Concrete maatregelen die hier worden genoemd zijn:

- landschappelijk inpassing van randen van kernen;
- inrichting overgang kern-buitengebied;
- inrichting recreatieve stadsranden en uitloopegebied;

- uitbreiding en aanvulling netwerk recreatieroutes;
- landschappelijke inpassing regionale wegen.

#### 4.3.5.3. Toetsing

Voor de ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld, waarmee het geheel op een landschappelijk verantwoorde wijze wordt ingepast in het omliggende landschap. Het landschapsplan voorziet in de aanleg van struweel en liguster rondom de huidige en nieuwe bebouwing. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken gaat het nieuwe erf goed op in het omliggende waardevolle cultuurlandschap. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van de kenmerkende compacte streekeigen erfstructuur (erfensemble) met daarbij passende materialisering van de nieuwe bebouwing. Korteidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3 voor een weergave van dit inrichtingsplan.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

#### 5.1.2 Geluidsbelasting

De geluidbelasting op de gevel is berekend aan de hand van verkeerscijfers uit een onderzoek van Alcedo aan de andere zijde van de N-18. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2.

Wanneer rekening gehouden wordt met afscherming (halve zichthoek) is de belasting exclusief aftrek op de belaste gevels slechts 53 en 55 dB op een hoogte van 1.5 resp 4.5 m. Het pand is op voldoende afstand enigszins afgeschermd van de N-18 gelegen, waardoor sprake is van een relatief lage belasting. Wanneer de nieuwe A-18 wordt gerealiseerd neemt de belasting nog verder af en wordt de milieuhygiënische grenswaarde LDEN van 48 dB niet overschreden.

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

Door Lycens Milieu & Ruimte B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Smitterij te Haaksbergen. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 3 van deze toelichting. Op grond van de beschikbare gegevens (inventarisatie gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) zijn hieronder de resultaten uitgewerkt.

#### 5.2.2 Resultaten grond

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die erop zouden kunnen duiden dat een mogelijke bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie aanwezig is.

Chemisch-analytisch is in geen van de mengmonsters een verhoogd gehalte boven de achtergrondwaarde aangetoond.

In het geanalyseerde puinmonster is geen asbest aangetoond.

### 5.2.3 Resultaten grondwater

In het grondwater is van de onderzochte parameters geen verhoogde concentratie boven de streefwaarde aangetoond.

### 5.2.4 Conclusies en aanbevelingen

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen herinrichting.

Mocht bij herinrichting grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie her te gebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

De opzet van het huidige onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "niet-verdacht" beschouwd kan worden is niet juist gebleken op basis de resultaten van de onderzochte parameters. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht gezien de geringe verhoging.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'onverdacht' kan worden aangemerkt is juist gebleken.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.



### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

## 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een passende vervolgfunctie voor de karakteristieke boerderij, waarbij het geheel gerevitaliseerd wordt tot een logiesverblijf voor cliënten van de JP van den Bent Stichting. Er zal een bescheiden nieuwbouw worden gerealiseerd, waarbij het kenmerkende erf haar karakter behoudt.

Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Sinds 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

#### 5.4.3 Plaatsgebonden risico

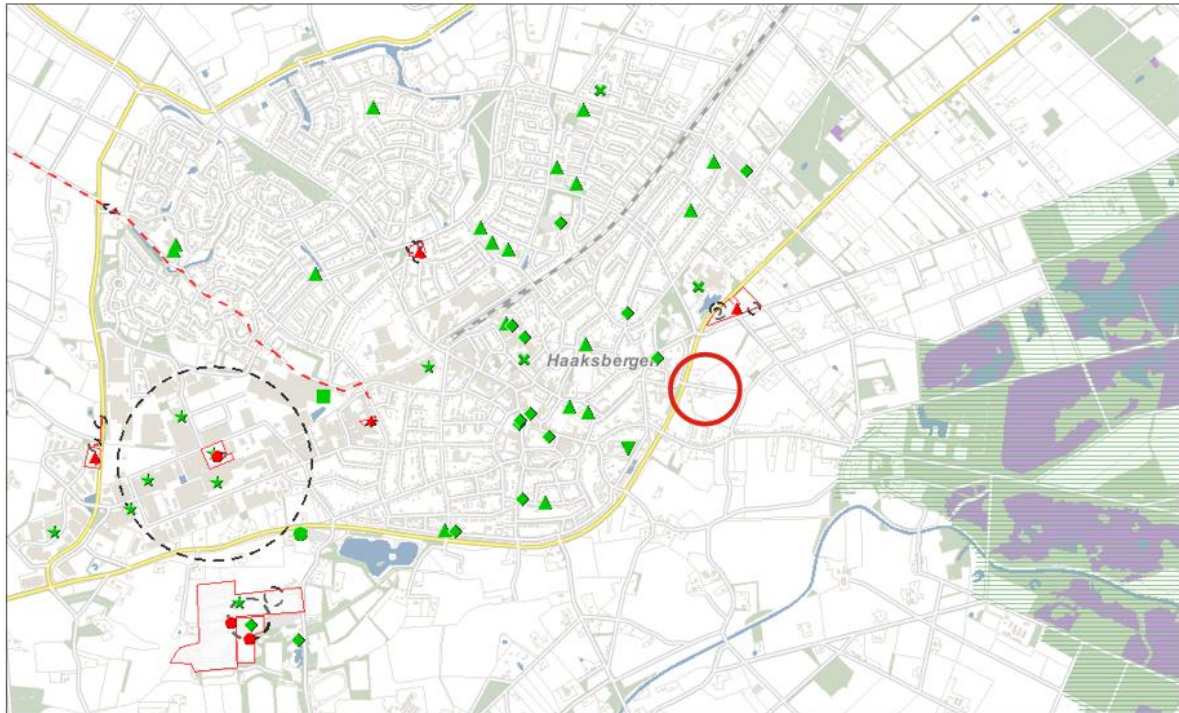
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm  $10^{-6}$  per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoenen per jaar mag zijn.

#### 5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

#### 5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Op de uitsnede van de risicokaart hierboven is te zien dat ten noorden van het plangebied Shell Diepemaat B.V. is gevestigd op een afstand van circa 275 meter. Binnen de voorgenoemde inrichting zijn achtereenvolgens aanwezig:

- een LPG-afleverinstallatie met een plaatsgebonden risicocontour 10-6 afstand (meters) van 15 meter;
- een LPG-vulpunt met een plaatsgebonden risicocontour 10-6 afstand (meters) van 35 meter en een groepsrisicocontour van 150 meter;
- een LPG-reservoir met een risicocontour 10-6 afstand (meters) van 25 meter en een groepsrisicocontour van 150 meter.

Geconstateerd wordt dat het bewuste plangebied aan de Smitterijweg zich ruim buiten deze aan te houden veiligheidsafstanden bevindt.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering

verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling geldt het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

### 5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de sloop van voormalige landschapontsierende bebouwing, de bouw van een aangebouwd bijgebouw, waarbij voorzien wordt in een functiewijziging van het geheel naar 10 logiesverblijven voor mensen met een verstandelijke beperking.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

**Ad1**

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De nieuwe functie kan aangemerkt / gelijkgesteld worden met een dagverblijf, welke onder milieucategorie 1 vallen. Hiervoor geldt een minimale richtafstand van 10 meter. Op een grotere afstand worden milieugevoelige bestemmingen aanvaardbaar geacht. Geconstateerd wordt dat de afstand van omliggende milieugevoelige bestemmingen tot de nieuwe zorgfunctiemeer 9,70 meter (afgerond 10 meter) bedraagt. Er wordt voldaan aan de geadviseerde minimumafstand.

**Ad2**

Hierbij gaat het om de vraag of de woonzorgvoorziening hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Op een afstand van 275 meter ten noorden van het plangebied is benzineservicestation Shell Diepemaat B.V. gevestigd. Deze inrichting wordt op grond van de VNG-uitgave getypeerd als 'Benzineservicestations - met LPG < 1000 m<sup>3</sup>/jr. Het bedrijf heeft immers een vergunde jaardoorzet LPG van 1000 m<sup>3</sup> / jaar. Deze inrichting valt onder categorie 3.1, waarbij een minimale richtafstand van 50 meter aangehouden dient te worden. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

**5.5.3 Conclusie**

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

**5.6 Voortoets MER-beoordeling****5.6.1 Kader**

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

**5.6.2 Onderzoek**

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een passende vervolgfunctie voor de karakteristieke boerderij, waarbij het geheel gerevitaliseerd wordt tot een logiesverblijf voor cliënten van de JP van den Bent Stichting. Er zal een bescheiden nieuwbouw worden gerealiseerd, waarbij het kenmerkende erf haar karakter behoud.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Het aantal woningen neemt immers niet toe. De beoordelingsplicht geldt pas geldt bij realisatie van 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Op basis van deze quickscan worden geen effecten op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) verwacht. Door de grote afstand en de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarische naar wonen) worden geen negatieve effecten verwacht op het nabij gelegen Natura 2000-gebied Buurserzand & Haaksbergerveen of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Een toetsing in het kader van deze natuurwetgeving en -beleid is derhalve niet noodzakelijk geacht. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling op het perceel Smitterijweg 8 te Haaksbergen in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### 5.6.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

## HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER

### 6.1 Flora & fauna

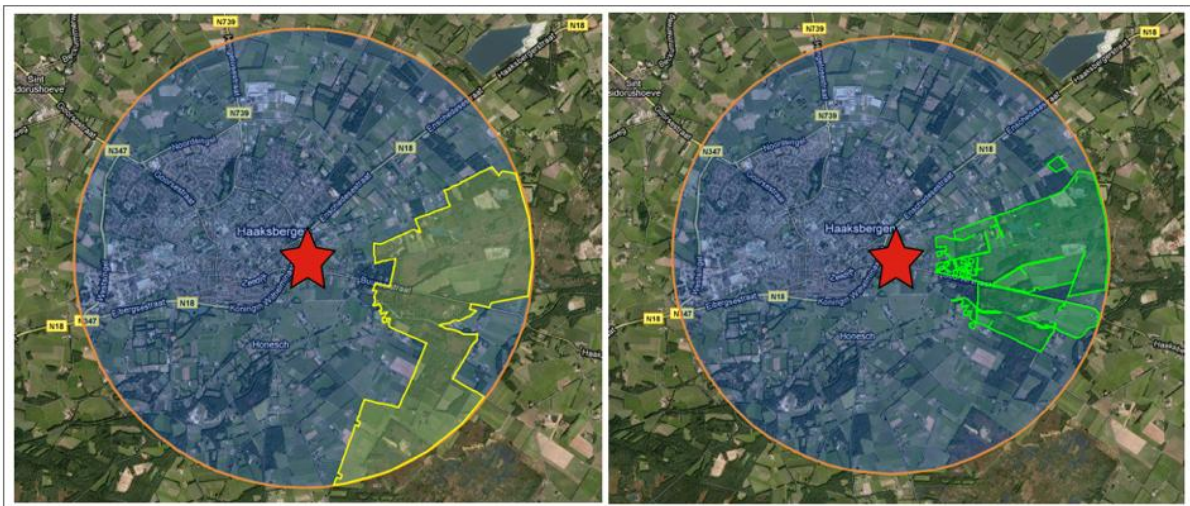
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

#### 6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ"s).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is gelegen op een afstand van 950 meter van Natura-2000 gebied Buurserzand en Haaksbergerveen en op een afstand van 675 meter van het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS. De ligging van het perceel t.o.v. Natura 2000 en EHS is hieronder te zien.



Figuur 6.1: Ligging van het perceel t.o.v. Natura 2000 en EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

### Natura 2000: Buurserzand en Haaksbergerveen

#### Kenmerken

Het Natura 2000-gebied Buurserzand en Haaksbergerveen in het oosten van de provincie Overijssel omvat twee deelgebieden met elk een eigen karakter. Het Buurserzand in het noorden bestaat uit een typisch heidelandschap met droge en natte delen. Zuidelijk van de Buurserbeek ligt het Haaksbergerveen, een restant van een voormalig groter hoogveengebied met actief en herstellend hoogveen en vochtige heide. Net over de grens sluit het 70 ha grote Ammeloër Venn hierop aan. Vergeleken met andere hoogvenen in ons land is het Haaksbergerveen door de ondiepe ligging van keileem wat voedselrijker, waardoor het veel kenmerken van een laggzone heeft. Dit uit zich onder meer in een grote populatie van de Grote modderkruiper.

#### Toets

Het plan leidt ten opzichte van de huidige situatie niet tot een verkeerstoename. Tevens worden de agrarische activiteiten beëindigd, wat een verbetering van de milieusituatie (i.v.m.. stikstofdepositie) met zich meebrengt.

Dit brengt met zich mee dat het plan geen significante toename van de stikstofdepositie veroorzaakt. Tevens wordt de afstand tot het Natura 2000-gebied niet verkleind. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten op de kwalificerende habitattypen in het Natura-2000 gebied worden verwacht. Er is zeker geen sprake van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de kwalificerende habitattypen. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief geen significant negatief effect heeft op het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied 'Buurserzand en Haaksbergerveen'. Een passende beoordeling is derhalve niet noodzakelijk en kan achterwege blijven.

### **EHS**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als EHS. Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot de EHS is gelegen op een afstand van circa 675 meter ten oosten van het plangebied. Op basis van de ligging aan de rand van de kern Haaksbergen en de aard van de ruimtelijke ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet aan de orde is.

### **6.1.2 Flora & fauna**

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In verband met deze voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is een toetsing van de plannen noodzakelijk aan de natuurwetgeving. Eelerwoude uit Goor heeft hiertoe een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4. Naar aanleiding van deze quickscan moet duidelijk worden welke effecten de voorgenomen ontwikkelingen hebben op de aanwezige natuurwaarden en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

Het onderzoek heeft bestaan uit een visuele inspectie van het plangebied en het raadplegen van vrij beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde dier- en plantensoorten. De conclusies en aanbevelingen uit de quickscan worden hieronder weergegeven.

#### *6.1.2.1 Conclusies en aanbevelingen*

##### *Beschermde natuurwaarden*

Op basis van deze quickscan worden geen effecten op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) verwacht. Door de grote afstand en de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarische naar wonen) worden geen negatieve effecten verwacht op het nabij gelegen Natura 2000-gebied Buurserzand & Haaksbergerveen of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Een toetsing in het kader van deze natuurwetgeving en -beleid is derhalve niet noodzakelijk geacht.

##### *Beschermde soorten aanwezig*

Geconcludeerd wordt dat het plangebied wel een geschikt leefgebied vormt voor een aantal beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet. Deels gaat het hier om algemene tabel 1 soorten en deels om strikter beschermde soorten zoals vogel en andere strikter beschermde soorten.

##### *Algemene beschermde soorten*

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

##### *Denk om broedvogels*

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een



vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

#### *Plannen kunnen doorgang vinden*

Er wordt niet verwacht dat negatieve effecten zullen optreden door de voorgenomen ontwikkelingen op aanwezige beschermde gebieden en (te verwachten) beschermde soorten. Hiermee kunnen de plannen doorgang vinden in het kader van de Flora- en faunawet.

### **6.1.3 Zorgplichtbepaling**

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

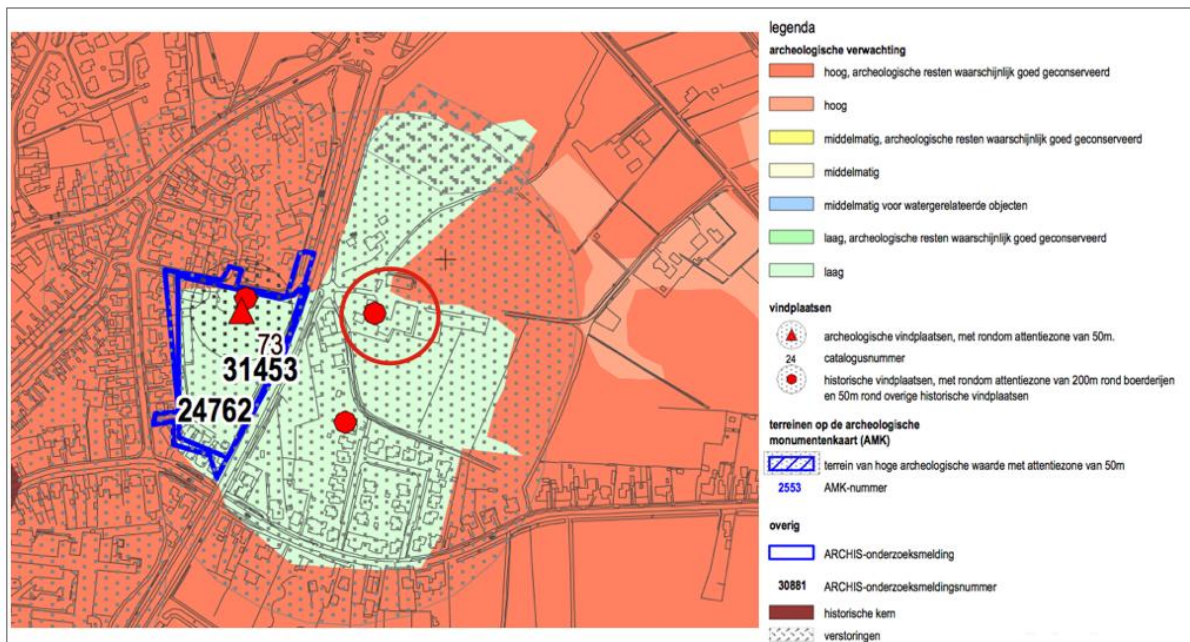
Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

## **6.2 Archeologie**

### **6.2.1 Algemeen**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Bureau Raap heeft voor het grondgebied van de gemeente Haaksbergen een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 6.2.



Figuur 6.2 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente is de boerderij aangeduid als een historisch erf dat uit de middeleeuwen dateert. Rond het erf is binnen een cirkel met een straal van 200 m archeologisch onderzoek verplicht indien er een bodemingreep van meer dan 30 m<sup>2</sup> plaatsvindt die dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld. Deze cirkel vormt een attentiezone waarbinnen de resten en sporen van oudere middeleeuwse voorgangers van het betreffende erf verwacht kunnen worden. De regio-archeoloog is gevraagd advies uit te brengen omtrent de noodzakelijkheid van een eventueel archeologisch onderzoek. De regio-archeoloog heeft geconstateerd dat, gezien het feit dat de nieuwe aanbouw geheel binnen het grondvlak van een bestaande veeschuur is gesitueerd en waarvan met redelijke zekerheid mag worden aangenomen dat de bodem sterk verstoord is, er geen waardevolle archeologische sporen en resten meer te verwachten zijn. Daarom is een archeologisch onderzoek niet nodig.

## 6.3 Water

### 6.3.1 Vigerend beleid

#### 6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen,

afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

#### 6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.3.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

### 6.3.2 Waterparagraaf

#### 6.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de 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).

#### 6.3.2.2 Watertoetsproces

BJZ.nu heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl//>. Op basis van deze toets wordt de korte procedure gevolgd. Dit houdt in dat direct doorgedaan kan worden met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt bijgevoegd.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbelregel (Artikel 6)  
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene bouwregels (artikel 7)  
In dit artikel worden algemene bouwregels ten aanzien van bebouwingsgrenzen en geluidszones beschreven.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)  
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene wijzigingsregels (artikel 10)  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene procedureregels (Artikel 11)  
Dit artikel beschrijft de voorbereidingsprocedure voor een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 12)  
In dit artikel worden overige regels t.a.v. wettelijke regelingen genoemd. De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### **“Agrarisch met waarden – Landschap” (Artikel 3)**

De gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik, die tevens landschappelijke waarden bezitten, zijn bestemd als “Agrarisch met waarden - Landschap”.

Binnen deze bestemming dient het agrarisch gebruik mede afgestemd te worden op de aanwezige natuur- en landschapswaarden. De aanwezige waarden maken het agrarische hoofdgebruik echter niet onmogelijk. Ze zijn zelfs mede afhankelijk van de instandhouding van dit gebruik. Wel kunnen ze extra beperkingen aan het agrarisch gebruik opleggen. Bescherming van deze waarden wordt via een aantal gebruiksverboden en een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, gewaarborgd.

#### **“Maatschappelijk “ (Artikel 4)**

De waardevolle karakteristieke boerderij inclusief nieuwe aanbouw ten behoeve van de zorgfunctie zijn binnen de maatschappelijke bestemming gebracht. De bestemmingsomschrijving bepaalt dat de gebouwen gebruikt mogen worden ten dienste van maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een woonzorgaccommodatie. De begripsregels bepalen dat onder een woonzorgaccommodatie wordt verstaan: *een voorziening voor de zorg en gecombineerde woonfunctie voor mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen en/of ouderenzorg, AWBZ-gerelateerd, met de daarbij behorende voorzieningen, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, hetzij als niet-agrarische neventak, waarbij het meewerken in het agrarische bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren dan wel het beleven van een agrarische omgeving een wezenlijk onderdeel is van therapie.*

Gebouwen ten dienste van de bestemming mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwregels bepalen waar nieuwe bebouwing aan dient te voldoen. De specifieke gebruiksregels sluit het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een inrichting voor verslaafdenzorg, penitentiaire zorg of resocialisatie van (ex)gedetineerden, psychiatrische patiënten en asielopvang uit.

In de specifieke gebruiksregel is tevens een zgn. voorwaardelijke verplichting opgenomen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak "Linderveld" - AbRS 22 maart 2006, BR 2006, p. 546, nr. 200502510/1) blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen. Omdat dit een relatief jong instrument is, wordt een korte uitleg gegeven.

De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging opdat verzekerd is dat de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving verzekerd zijn. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst die is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen. Concreet betekent dit dat de gebouwen binnen de bestemming "Maatschappelijk" pas in gebruik mogen worden genomen nadat de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels zijn gerealiseerd.

#### **“Wonen” (Artikel 5)**

Het naastgelegen bouwperceel dat in gebruik is als burgerwoning is ook als zodanig bestemd (“Wonen”). Binnen het bestemmingsvlak zijn behalve de woning (en eventuele aan- en uitbouwen) ook bijgebouwen, tuin en erf toegestaan. De inhoud van burgerwoningen mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen. De oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen, waarvan niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aangebouwd mag zijn, danwel zoveel als bestaand. Een ‘relatie’ legt de planologische link met de aanwezige bijgebouwen aan de overkant van de Smitterijweg. Hier is een aanduiding ‘wonen uitgesloten’ opgenomen, om te voorkomen dat hier een hoofdgebouw opgericht wordt.

## 7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Haaksbergen hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.



## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9      INSpraak & VOOROVERLEG

Dit hoofdstuk wordt nader ingevuld op het moment dat vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

### 9.1      Vooroverleg

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties. De reacties worden hieronder weergegeven.

#### 9.1.1      *VROM-Inspectie*

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Voorliggend bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

#### 9.1.2      *Provincie Overijssel*

Het plan is akkoord bevonden tijdens het ruimtelijk overleg van 22 maart 2011. Hiermee is het vooroverleg ex 3.1.1. Bro afgesloten.

#### 9.1.3      *Waterschap Regge en Dinkel*

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

### 9.2      Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen inspraakreacties ingediend tegen het plan.

### 9.3      Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Smitterijweg 8" heeft met ingang van 2 december 2011 tot en met 12 januari 2012 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Advies Het Overzicht**

**Bijlage 2**      **Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 3**      **Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 4      Quickscan Flora en faunawet**

**Bijlage 5      Standaard waterparagraaf**