



# GEMEENTE HAAKSBERGEN

## Bestemmingsplan

### Buitengebied, partiële herziening Brammeloweg 16

November 2012

Vastgesteld



## Bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Brammeloweg 16”

Gemeente Haaksbergen  
Postbus 102  
7483 PG  
HAAKSBERGEN

Contactpersoon gemeente Haaksbergen: dhr. B. Weustink  
Projectleider BJZ.nu: dhr. P. Daggenvoorde

Status: Vastgesteld  
Datum: November 2012



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	RUIMTELIJKE-FUNCTIONELE ONTWIKKELING .....	9
2.2	HET PLANGEBIED .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>GEWENSTE SITUATIE .....</b>	<b>11</b>
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	ONTWIKKELING .....	11
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	13
3.4	VERKEER EN PARKEREN .....	13
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>15</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>28</b>
5.1	GELUID .....	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
5.5	MILIEUZONERING .....	33
5.6	GEUR .....	34
5.7	FLORA & FAUNA.....	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	37
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	39
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>40</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF .....	41
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>42</b>
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
7.4	HANDHAVING .....	44
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>46</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK &amp; VOOROVERLEG .....</b>	<b>47</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	47
9.2	INSPRAAK.....	47
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>48</b>	

BIJLAGE 1	INRICHTINGSSCHETS .....	49
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK - WEGVERKEERSLAWAAI .....	50
BIJLAGE 3	VERKENNEND EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK .....	51
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	52
BIJLAGE 5	STANDAARD WATERPARAGRAAF .....	53

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, de gemeente Haaksbergen, is eigenaar van het voormalig agrarisch erf aan de Brammeloweg 16 te Haaksbergen. Deze grond is aanvankelijk aangekocht ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Brammelo. Van deze grootschalige uitbreiding is echter afgezien. De bedrijfsactiviteiten zijn al beëindigd. De bedrijfsbebouwing wordt in de toekomst niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Hierdoor wordt niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van de gebouwen verder zal gaan verslechteren. Initiatiefnemer is voornemens de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. Ter compensatie voor de sloop van de landschapsontsierende gebouwen mogen twee extra woningen op het erf worden teruggebouwd, als een zogenoemd knooperf. Tevens vindt er vervangende nieuwbouw van de bestaande boerderij plaats.

De extra woningen zijn bedoeld voor 'wijkers' ten behoeve van de nieuwe N18. Indien echter onverhoopt blijkt dat onder de 'wijkers' onvoldoende vraag is, zal het erf worden ontwikkeld conform het Rood-voor-Rood beleid. In de planvorming is met beide opties rekening gehouden. In beide opties vindt er door de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing en door de investeringen in landschappelijke inpassing, een aanzienlijke impuls van de ruimtelijke kwaliteit plaats.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen uitbreiding in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met omliggende gronden. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Haaksbergen aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van Haaksbergen (Bron: Kadaster)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Brammeloweg 16” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1092-0003) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 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

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad van Haaksbergen op 29 november 2000 en (deels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 19 juni 2001. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsneden vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (Bron: gemeente Haaksbergen)

#### *Bestemmingsplan “Buitengebied”*

De gronden ter plaatse van de beoogde ontwikkeling zijn bestemd voor “agrarisch cultuurgebied” en heeft ter plaatse van het erf de aanduiding “2”, wat een agrarisch bouwvlak betreft van ten hoogste 0,5 ha. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het uitoefenen van het agrarisch bedrijf, waarbij bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen toegestaan zijn. Tevens is één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf toegestaan.

Het realiseren / gebruiken van deze gronden ten behoeve van drie woningen met bijgebouwen is in strijd met de geldende bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is noodzakelijk voor de in dit plan beschreven ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet hierin.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige situatie gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

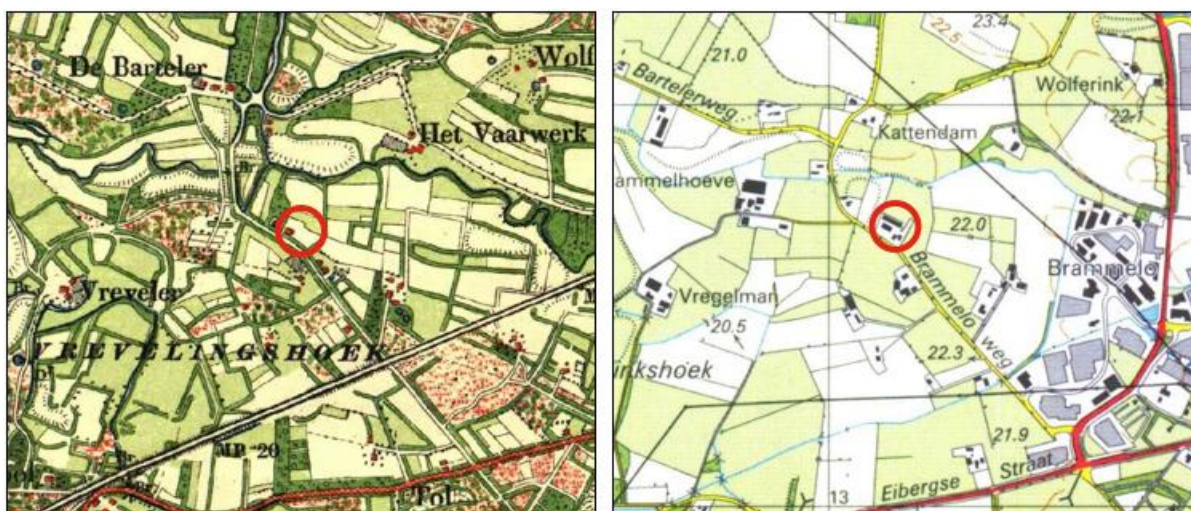
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ruimtelijke-functionele ontwikkeling

Het erf is gelegen ten westen van Haaksbergen in het oude hoevenlandschap. Dit landschap is ontstaan nadat complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door kleinschalige en individuele opbouw van erven in het landschap. Echter zijn door de schaalvergroting van de agrarische sector veel houtwallen, singels en bos- en heidepercelen verdwenen. Tevens hebben stedelijke ontwikkelingen zijn uitwerking gehad op het landschap. Hierdoor is er weinig over van de herkenbaarheid van het oude hoevenlandschap. Bovenstaande is duidelijk zichtbaar in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Ligging plangebied op historische kaart (1900) en topografische kaart (Bron: Provincie Overijssel)

De agrarische functie van het gebied is onveranderd gebleven. Echter zijn in de afgelopen decennia stedelijke ontwikkelingen gerealiseerd in de omgeving. Daarnaast zijn er meer agrarische en woonerven in het buitengebied toegevoegd.

Rondom het plangebied zijn voornamelijk agrarische percelen met bijbehorende gronden gelegen. Daarnaast zijn verschillende solitair gelegen woonpercelen in het gebied gelegen.

### 2.2 Het plangebied

Het plangebied wordt begrenst door een beek aan de noordzijde, de perceelsgrenzen aan de oost- en westzijde en de Brammeloweg aan de zuidzijde. Figuur 2.2 geeft een indicatieve begrenzing van het plangebied op een luchtfoto. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 *Indicatieve begrenzing van het plangebied (Bron: provincie Overijssel)*

Het plangebied bestaat uit het agrarisch erf en omliggende graslanden. Het bestaande erf is functioneel ingericht ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering. De ontsluiting van het erf vindt plaats via een inrit aan Brammeloweg. De bebouwing op het erf bestaat uit een boerderij en vier voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Voor wat betreft de landschapselementen zijn er twee singels langs het agrarische erf en haaks op de Brammeloweg aanwezig. Tevens staan er langs de Brammeloweg enkele bomen en is beplanting aanwezig. In figuur 2.3 zijn foto's van het agrarische erf opgenomen.



Figuur 2.3 *Huidige situatie van het agrarisch erf (Bron: Natuurbank Overijssel)*

## HOOFDSTUK 3      GEWENSTE SITUATIE

### 3.1      Inleiding

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 wordt het gehele erf aan de Brammelo 16 herontwikkeld. De ontwikkeling zal bestaan uit de realisatie van twee nieuwe woningen en herbouw van de boerderij. De twee extra woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor 'wijkers' van het nieuwe tracé N18.

Het erf wordt als een zogenoemd knooperf ontwikkeld. Echter bestaat het risico dat hier onvoldoende vraag voor bestaat en dat het erf wordt ontwikkeld in het kader van het Rood-voor-Rood beleid van de gemeente Haaksbergen. In het kader van voorliggend plan is het van belang dat beide opties mogelijk blijven. Daarom zal de ontwikkeling aan de uitgangspunten van beide mogelijkheden moeten voldoen. De belangrijkste uitgangspunten waarmee in deze fase rekening wordt gehouden zijn hieronder weergegeven.

#### *Uitgangspunten Knooperf*

- Herstel, aanleg en beheer landschapselementen en wandel- of fietspaden
- Hergebruik bestaande gebouwen en / of nieuwbouw
- Behoud cultuurhistorie
- Nieuwe landelijke woonmilieus
- Meerwaarde investeren in het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit van het buitengebied

#### *Uitgangspunten Rood-voor-Rood beleid gemeente Haaksbergen*

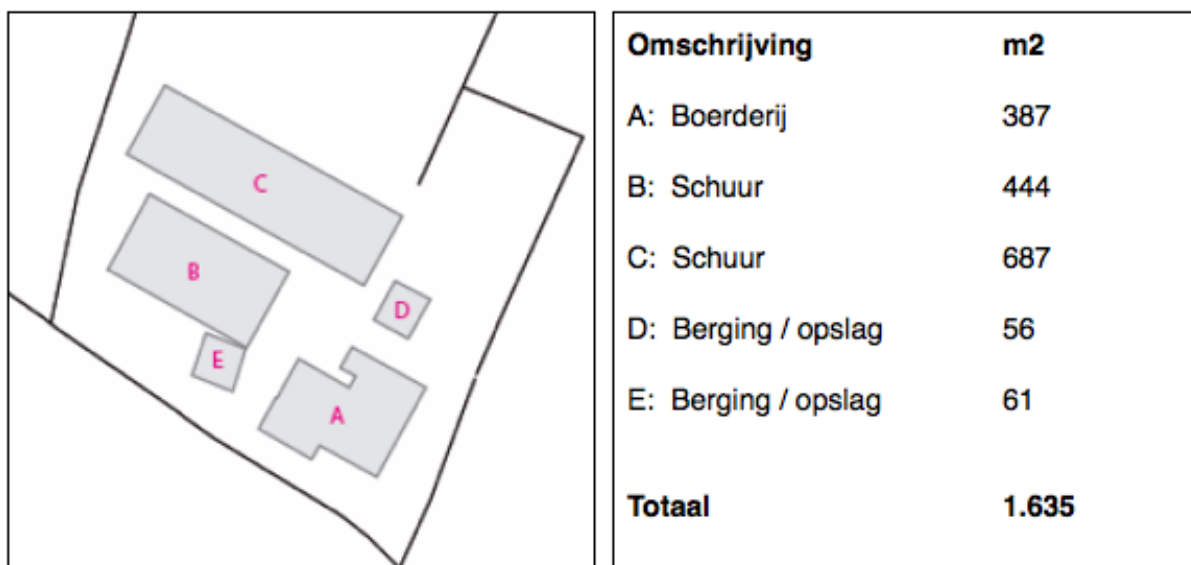
- Sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing
- Compensatie door middel van één of meer woningen
  - Bouwen op slooplocatie
  - Inhoud compensatiewoning 750 m<sup>3</sup>
  - Oppervlakte compensatiekavel 1.000 m<sup>2</sup>
- Meerwaarde investeren in het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit

Strootman landschapsarchitecten heeft voor dit plan een inrichtingsschets opgesteld. De uitgangspunten voortkomend uit de wensen, eisen, analyse van het landschap en het vigerend beleid zijn leidend geweest bij het opstellen van de inrichtingsschets.

### 3.2      Ontwikkeling

#### 3.2.1      Sloop

Aangezien de bestaande bebouwing zijn functie heeft verloren, zal de staat van de gebouwen verder gaan verslechteren. Er zijn geen gebouwen die als karakteristiek kunnen worden aangemerkt, waardoor alle bebouwing op het erf gesloopt zal worden. In figuur 3.1 wordt een overzicht van de te slopen bebouwing weergegeven.

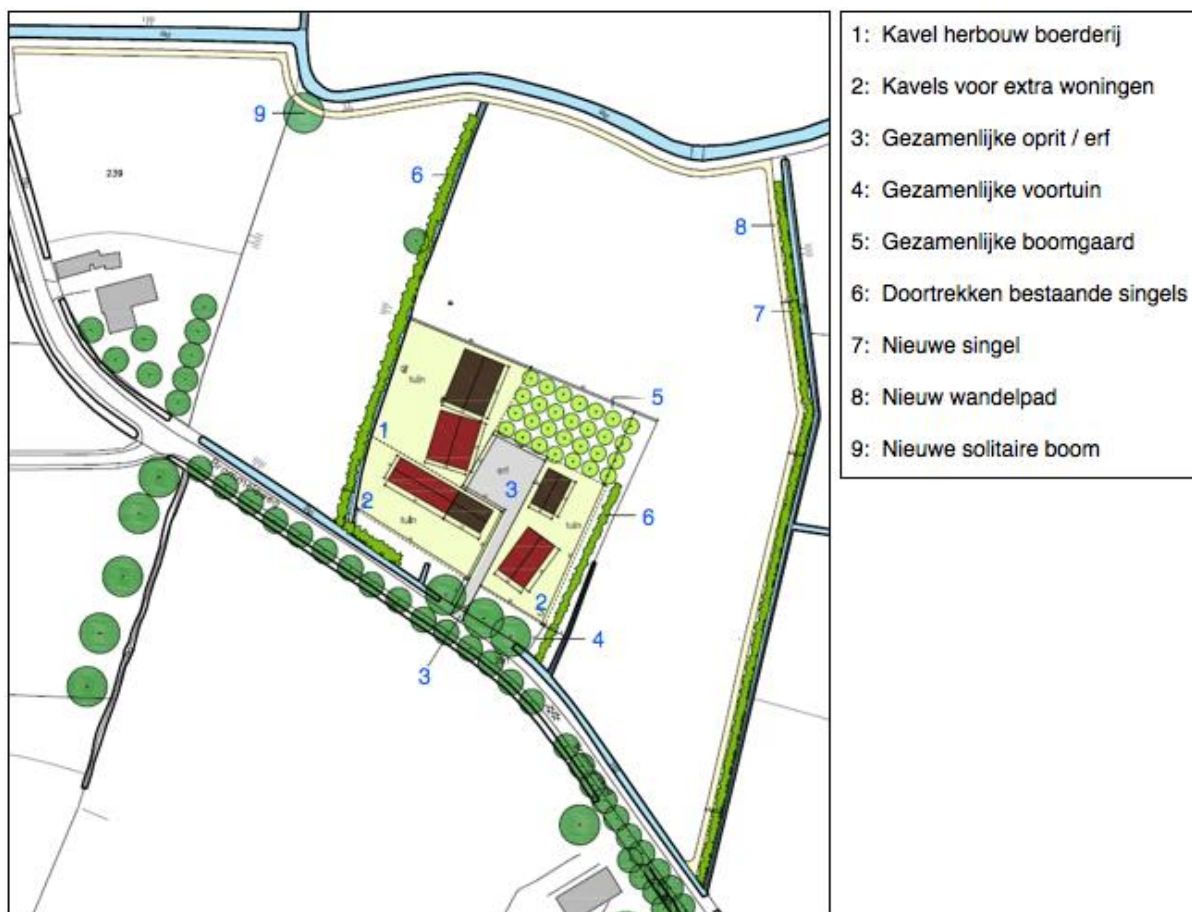


Figuur 3.1 Overzicht te slopen bebouwing (Bron: gemeente Haaksbergen)

Het totale oppervlak aan te slopen bebouwing betreft 1.635 m<sup>2</sup>. Het oppervlak van de vier te slopen voormalige bedrijfsgebouwen (excl. boerderij) bedraagt 1.248 m<sup>2</sup>. Tevens wordt alle verharding op het perceel verwijderd. De bestaande singels aan randen van het erf blijven daarentegen bestaan.

### 3.2.2 Nieuwbouw

De nieuwe woningen met bijgebouwen worden gerealiseerd op de plaats van de te slopen bebouwing. In figuur 3.2 is de inrichtingschets opgenomen. Hierin is de nieuwe invulling van het plangebied weergegeven.



Figuur 3.2 Inrichtingsschets plangebied (Bron: Strootman landschapsarchitecten)

### 3.3 Landschappelijke inpassing

Bij het inrichtingsplan is voornamelijk de historische landschappelijke situatie rond Haaksbergen betrokken. Het landschap bestond uit kleinschalige voornamelijk agrarische percelen. Door de schaalvergroting zijn vele singels en houtwallen verdwenen. Bij de inrichting van het plangebied is de kleinschaligheid van het landschap een belangrijk uitgangspunt. De kleinschaligheid wordt in dit plan nagestreefd door de versterking van de singelstructuren.

De bestaande singel aan de westzijde van het bouwvlak wordt doorgetrokken tot aan de beek. De bestaande singel aan de oostzijde van het bouwvlak wordt doorgetrokken, zodat het zicht op de bebouwing op het woonperceel wordt onttrokken. Tevens wordt aan de oostelijke perceelsgrens een nieuwe singel aangeplant vanaf de Brammeloweg tot aan de beek. Langs deze singel wordt een nieuw wandelpad gerealiseerd. Het wandelpad loopt langs de beek en achter de naastgelegen woning (Brammeloweg 20) terug naar de Brammeloweg. Dit zorgt voor een verbetering van de beleving van het landschap, met name de beleving van de beek.

### 3.4 Verkeer en parkeren

Met het initiatief worden drie woningen mogelijk gemaakt. Op grond van de 'Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering' van het CROW wordt bekeken hoeveel parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden.

De woningen worden gelijkgesteld met 'woning duur', waarvoor een minimale parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning en een maximale parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning geldt. Indien wordt uitgegaan van de maximale parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning betekent dit dat er in totaal 7

parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het parkeren vindt plaats op het gezamenlijke erf. Gezien de omvang van dit gezamenlijk erf wordt gesteld dat hieraan kan worden voldaan.

De ontsluiting van de drie percelen vindt plaats via de gezamenlijke bestaande inrit aan de Brammeloweg. Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn er geen verkeersbewegingen meer ten behoeve van deze functie. Met de toevoeging van de drie woningen neemt de verkeersdruk, ten opzichte van de huidige situatie, niet onevenredig toe. Tevens blijft de verkeerssituatie overzichtelijk en heeft de ontwikkeling geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

## 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 in de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het plan raakt geen rijksbelangen zoals hiervoor zijn gesteld. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste 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 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 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

#### 4.2.2.1 Algemeen

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.

Vanuit het 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' zijn er verschillende doelen voor de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Hieronder worden de doelen en kwaliteitsprestaties vanuit 'Rood-voor-Rood' en 'Knooperven in kleinschalig landschap' beschreven. Tevens wordt een afwijking voor het wijkersbeleid nader toegelicht.



#### 4.2.2.2 Rood-voor-Rood

Doel: Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing.

Kwaliteitsprestaties: Uitgangspunt is de sloop van ten minste 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m<sup>2</sup> kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkaal.

#### 4.2.2.3 Knooperven in kleinschalig landschap

Doel: Behoud en versterking van waardevolle boerenerven. Versterking van landschap en landbouwstructuur, behoud cultuurhistorie, ontwikkeling van recreatief medegebruik en nieuwe landelijke woonmilieus. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit van het buitengebied.

Kwaliteitsprestaties: Naast versterking en duurzaam beheer van de ruimtelijke kwaliteit van erf en omgeving een substantiële bijdrage aan maatschappelijke doelen. Herstel van landschapsstructuren en cultuurhistorische waarden, herstel en aanleg van routestructuren, zoals kerkpaden. De hoogte van de kwaliteitsprestaties is maatwerk, waarbij de gevolgen van de aanpassing / uitbreiding / nieuwe functie voor de kwaliteit van het knooperf en omgeving moeten worden meegenomen.

#### 4.2.2.4 Toelichting op Omgevingsverordening

In hoofdstuk 2.1 onder 'Kwaliteitimpuls Groene Omgeving' is het volgende opgenomen:

*Het wijkersbeleid valt buiten het toepassingsbereik van de kwaliteitsimpuls groene omgeving, omdat in het geval van wijkersbeleid er sprake is van vervanging van bestaande woningen in de groene omgeving en niet van toevoegen van extra woningen. Onder het wijkersbeleid vallen de gevallen waarin bestaande burgerwoningen in het buitengebied moeten wijken voor stadsuitleg of infrastructuur. In afwijking van de algemene regel kan dan een vervangende woning worden toegestaan in de groene omgeving.*

### 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.

#### 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.

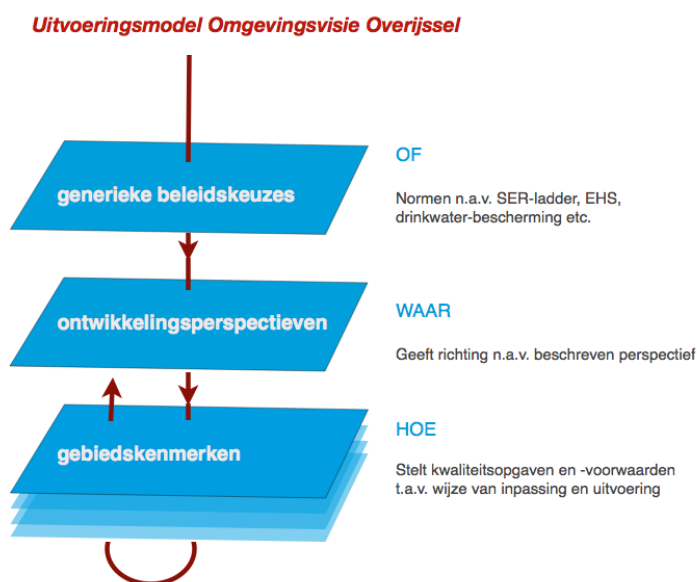
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken 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 op welke manier de 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 het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

##### 4.2.4.1 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling '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 circa 1.250 m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing; door het realiseren van een 'Knooperf in een kleinschalige omgeving' of door middel van toepassing van het 'Rood-voor-Rood' beleid.

- Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door het gehele erf en omgeving landschappelijk in te passen conform de gebiedskenmerken, welke in de inrichtingsschets zijn uitgewerkt. De hoogte van de kwaliteitsimpuls is afhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkeling.
- Tevens valt het wijkersbeleid buiten het toepassingsbereik van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zoals opgenomen in de toelichting op de Omgevingsverordening.

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

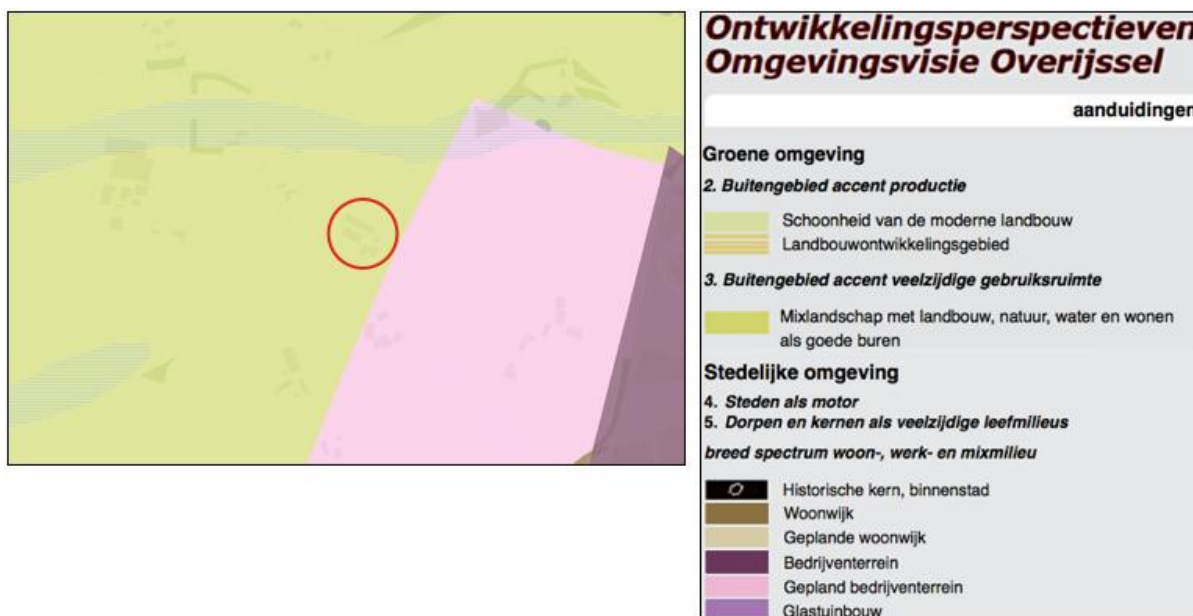
#### 4.2.4.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

##### 4.2.4.2.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

##### 4.2.4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

#### “Mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als “mixlandschap” zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

*Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

De ontwikkeling sluit goed aan op de mengvorm van landbouw, natuur, water en wonen. Het geheel wordt landschappelijk ingepast middels een inrichtingsschets, waarbij rekening is gehouden met de kenmerkende landschapsstructuren. Bestaande agrarische bedrijven worden door dit initiatief niet belemmerd. Tevens ligt plangebied nabij het ontwikkelingsperspectief ‘gepland bedrijventerrein’. De gemeente Haaksbergen ziet af van de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Brammelo. In de behoefte aan bedrijfskavels wordt voorzien op het bedrijventerrein Stepelo en het nieuwe bedrijventerrein Stepelerveld. Daarmee wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het beoogde ontwikkelingsperspectief.

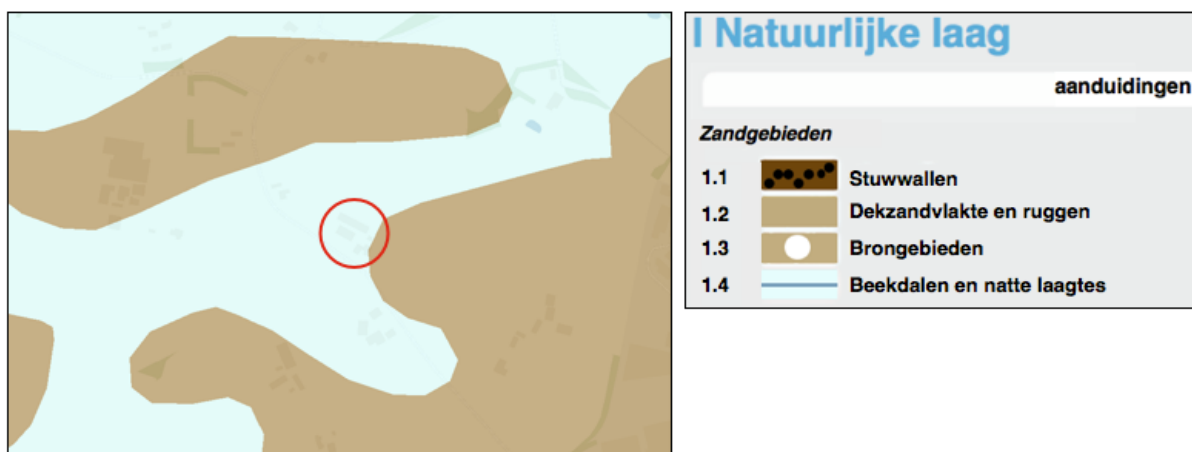
4.2.4.2.3 Gebiedskenmerken

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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Beekdalen en natte laagtes” en “Dekzandvlakte en ruggen”. In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag: “Beekdalen en natte laagtes” en “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

*“Beekdalen en natte laagtes”*

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong zeer nat te noemen. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

*“Dekzandvlakte en ruggen”*

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. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

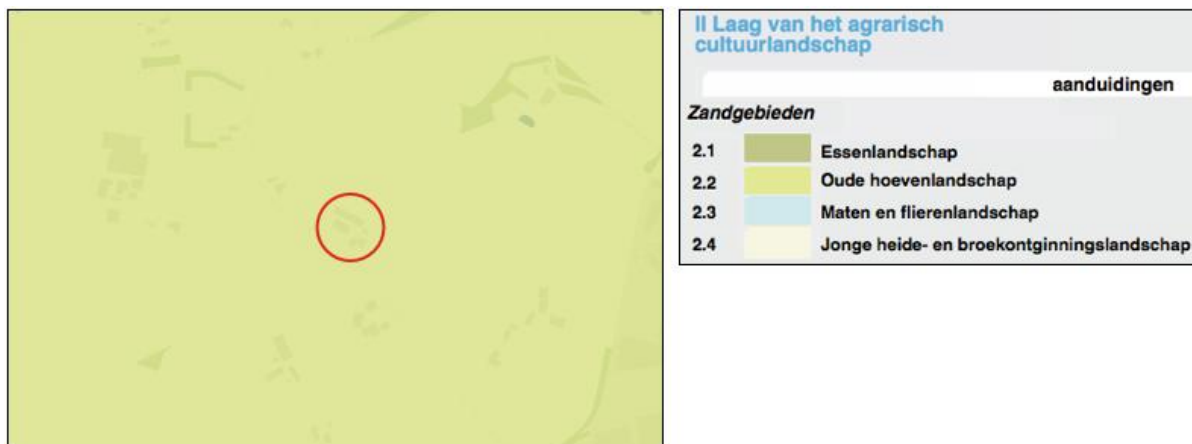
*Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"*

De aanwezige kenmerken van het landschap dienen versterkt te worden. Zoals verwoordt is in hoofdstuk 3, zal het plangebied landschappelijk worden ingepast door middel van het doortrekken van de bestaande singels en de aanleg van een nieuwe singel. Tevens wordt de beleving van het landschap en het watersysteem verbeterd door een nieuw wandelpad. Daarmee sluit het initiatief goed aan bij het gestelde in de “Natuurlijke laag van het agrarisch cultuurland”.

2. *De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”*

In de “Laag van 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

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Oude hoevenlandschap”. In figuur 4.4 is dit weergegeven.



Figuur 4.4 De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’: gebiedstype “Oude hoevenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

*“Oude hoevenlandschap”*

Het “oude hoevenlandschap” bestaat uit een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen.

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

Door middel van een aanzienlijke impuls voor de omgeving door de landschappelijke inpassing, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap weer herkenbaar. De aanwezige kenmerken, de singels, worden doorgetrokken tot de beek. Tevens wordt een nieuwe singel aangeplant. Zodoende wordt de kleinschaligheid van het landschap nagestreefd. Daarmee sluit het initiatief goed aan bij het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

#### 3. *De "Stedelijke laag"*

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

#### 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**

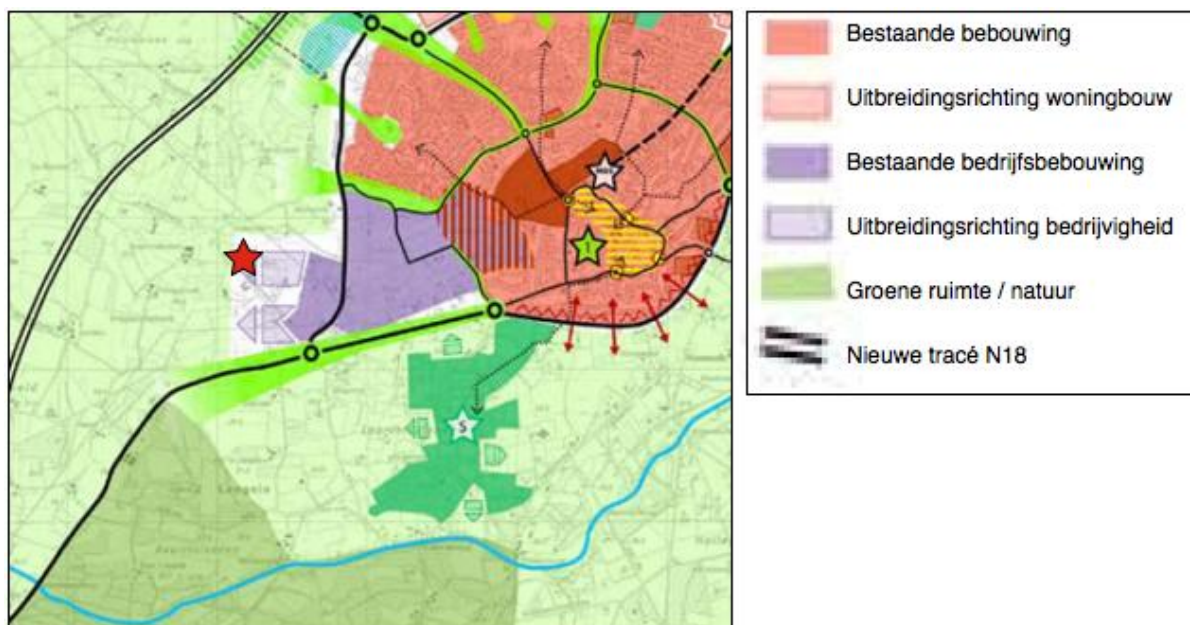
Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Structuurplan Haaksbergen 2015**

##### *Algemeen*

Het Structuurplan geeft in grote lijnen de ruimtelijke ontwikkelingen weer voor Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve. Het is een integraal, wettelijk plan voor de toekomst van Haaksbergen tot en met 2015. Integraal wil zeggen dat in het plan verschillende, op elkaar afgestemde aspecten, voor de komende 10 jaar worden uitgewerkt. In het structuurplan worden een aantal beleidsuitspraken gedaan die op langere termijn richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied van de gemeente Haaksbergen. Het structuurplan biedt hiermee het kader voor ontwikkelingen op een lager schaalniveau en borgt de samenhang op het hogere schaalniveau. Nieuwe initiatieven en ontwikkelingen worden getoetst aan het structuurplan. De gemeenteraad heeft het structuurplan op 12 juli 2006 vastgesteld. In de volgende figuur wordt de ligging van het plangebied op de structuurplankaart weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede structuurplankaart (Bron: gemeente Haaksbergen)

Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangemerkt als 'uitbreidingsrichting bedrijvigheid'. Hierna wordt het thema bedrijvigheid nader beschreven.

#### 'Uitbreidingsrichting bedrijvigheid'

Voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen moet de nodige ruimte gereserveerd worden. Een goede bereikbaarheid vanaf het hoofdwegennet, zoals de toekomstige N18, is als belangrijk zoekcriterium gehanteerd. In het structuurplan is gekozen voor een uitbreiding van de terreinen Stepelo en Brammelo. De uitbreiding van Brammelo is gewenst aan de westkant van het bestaande terrein.

Met deze uitbreidingsrichtingen worden conflicten met de bestaande woonwijken op het gebied van milieu en overlast vermeden. Vrachtverkeer door en langs woongebieden wordt daarmee zoveel mogelijk voorkomen. Door segmentering van bedrijventerreinen is het mogelijk de gewenste ontwikkeling van diverse soorten bedrijven te realiseren. Bij de uitbreidingen van Stepelo en Brammelo moet worden nagedacht over de verschillen ten behoeve van de stedenbouwkundige uitwerking. De Eibergsestraat blijft een belangrijke toegangspoort tot Haaksbergen waardoor nieuwe bedrijven met zorg worden vormgegeven en ingepast.

#### Toetsing van het initiatief aan het Structuurplan Haaksbergen 2015

Het initiatief betreft de ontwikkeling van voormalig agrarisch bedrijf naar een drietal woningen. Deze ontwikkeling is niet in lijn met de gewenste uitbreiding van bedrijventerrein Brammelo. De behoefte aan nieuw bedrijventerrein is geraamd op basis van de historische uitgifte en op basis van de Bedrijfslocatiemonitor. In de periode van 2008-2010 is de uitbreidingsvraag aanzienlijk gedaald. De gemeente Haaksbergen ziet af van de (grootschalige) uitbreiding van bedrijventerrein Brammelo. De uitbreidingsvraag wordt opgevangen op bedrijventerrein Stepelo. Het plangebied is gelegen op de overgang tussen de gebieden 'uitbreidingsrichting bedrijvigheid' en 'groene ruimte', waardoor het initiatief meer aansluiting vindt bij het beleid zoals beschreven in het structuurplan.

### 4.3.2 Woonvisie van nu naar 2020 'Keuzes voor de toekomst'

#### 4.3.2.1 Algemeen

Eind 2011 is de nieuwe woonvisie van de gemeente Haaksbergen ter vaststelling aan de gemeente aangeboden. Deze woonvisie met de titel 'Keuzes voor de toekomst' Woonvisie van nu naar 2020, geeft

concrete plannen voor de komende vijf jaren met een doorkijk tot 2020. De woonvisie is opgebouwd aan de hand van een aantal thema's, te weten keuzevrijheid, flexibiliteit en mix & match.

#### 4.3.2.2 Keuzevrijheid

De gemeente Haaksbergen heeft met de provincie Overijssel prestatieafspraken gemaakt voor de periode van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015. Hierbij wordt uitgegaan van een geprognosticeerde groei van 460 woningen. Vanwege de veranderende vraag naar woningtypen moet in het woningbouwprogramma hiermee rekening worden gehouden.

Het buitengebied behoort tot de meeste gewilde 'wijken'. In het buitengebied moeten de basisfuncties (natuur en agrarisch) voorop staan. Extra toevoeging van woningen is alleen mogelijk op basis van Rood voor Rood. Echter zijn voor de Brammeloweg 16 reeds 2 woningen gereserveerd in het bouwprogramma 2010-2015.

#### 4.3.2.3 Flexibiliteit

Bij het thema flexibiliteit gaat het voornamelijk om het levensloopbestendig maken van zowel de woningen als het bestemmingsplan. Om op deze manier in een eerder stadium te kunnen inspelen op veranderingen. Hierbij blijven ruimtelijke kwaliteit en het uitgangspunt 'inbreiding voor uitbreiding' belangrijke aspecten.

#### 4.3.2.4 Mix & match

In de woonvisie is onderscheidt gemaakt in doelgroepen. Hiermee kan de specifieke vraag per doelgroep in beeld worden gebracht. Echter wordt gestreefd naar een mix van tussen jong en oud, in prijsklassen en eigendom. Daarnaast wordt meer ingezet op functiemenging.

#### Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie van nu naar 2020

Het buitengebied van Haaksbergen is gewilde woonlocatie. Met dit initiatief worden twee woningen toegevoegd. Deze woningen zijn reeds gereserveerd in het bouwprogramma van 2010-2015. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de 'Woonvisie van nu naar 2020'.

### 4.3.3 Rood voor Rood en VAB beleid 2011

#### 4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Haaksbergen heeft op 6 juli 2011 het Rood voor Rood en VAB beleid 2011 vastgesteld. In deze beleidsactualisatie zijn de kaders voor de regelingen weergegeven. In dit geval wordt uitsluitend op het Rood voor Rood beleid ingegaan.

#### 4.3.3.2 Rood voor Rood beleid

Het hoofddoel bij Rood voor Rood is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit wordt vooral bereikt door de sloop van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en het op een juiste (landschappelijke) wijze inpassen van de bouwkvavels.

Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsgebouwen kan, onder voorwaarden, één bouwkvavel voor een woning worden toegekend. Voor kassen moet minimaal 4.500 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Indien op een slooplocatie niet voldoende oppervlakte landschapsontsierende bebouwing aanwezig is, mag van één andere locatie landschapsontsierende bebouwing worden aangekocht (minimaal 300 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen of 1.590 m<sup>2</sup> kassen).

Op een bouwkvavel mag één woning worden gerealiseerd. De bouwkvavel is in principe 1.000 m<sup>2</sup>. De woning heeft een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. De bijgebouwen zijn maximaal 100 m<sup>2</sup> (onder voorwaarden mag maximaal 75 m<sup>2</sup> worden geïntegreerd in de hoofdbebouwing). Uitgangspunt is terugbouwen op de sloopkvavel.



#### Toetsing van het initiatief aan het Rood voor Rood beleid

Het plan wordt, bij onvoldoende vraag van wijkers, mogelijk uitgevoerd middels het Rood voor Rood beleid. Derhalve wordt in dit plan rekening gehouden met de kaders die in dit beleid worden gesteld. Zo wordt er op de slooplocatie teruggebouwd en zijn de nieuwe woningen conform de maximale maten. Derhalve kan worden gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het Rood voor Rood beleid.

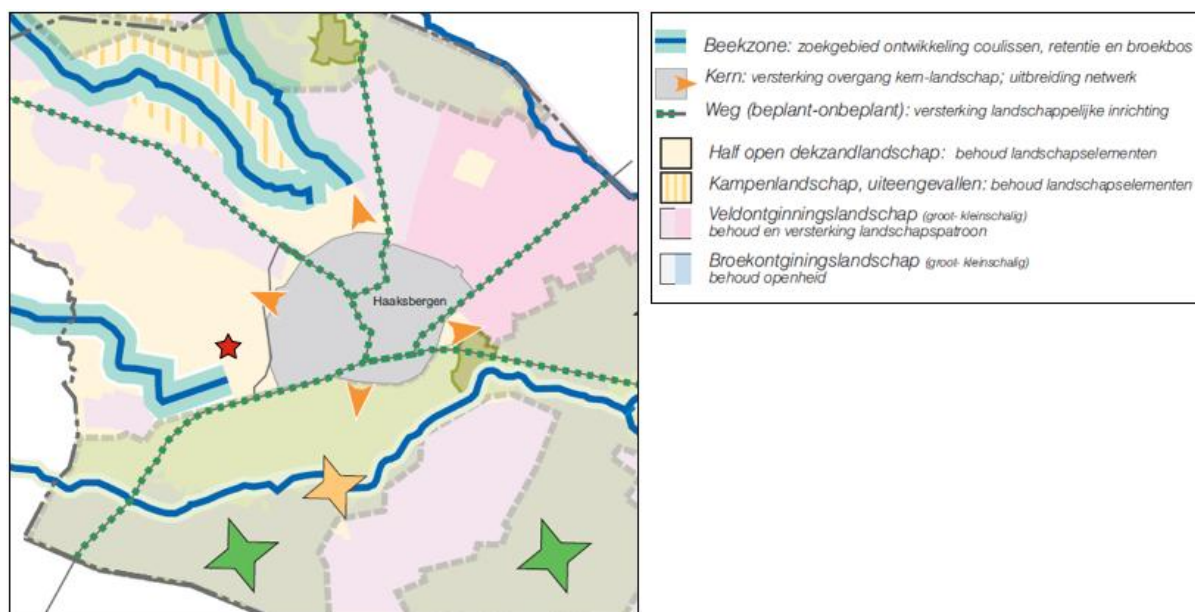
### 4.3.4 Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

#### 4.3.4.1 Algemeen

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.

#### 4.3.4.2 Landschapsonwikkelingsvisie

In de landschapsonwikkelingsvisie is het toekomstbeeld geschetst en de ontwikkeling per legenda-eenheid aangegeven. Hoofddoel van de visie is het onderscheid en de diversiteit tussen de landschapseenheden in het plangebied te vergroten en de samenhang te verbeteren met gerichte investeringen voor de toekomst. In figuur 4.7 is de landschapsonwikkelingsvisie weergegeven.



Figuur 4.7 Uitsnede Landschapsonwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

Het plangebied is op basis van de landschapsonwikkelingsvisie gelegen in het themagebied 'Zorg voor het agrarisch werklandschap', in het 'Half open dekzandlandschap'.

#### "Agrarisch werklandschap - Half open dekzandlandschap"

Ten behoeve van de landbouwfunctie en de landschapsstructuur wordt in het agrarisch werklandschap (naast de beekzones uit het watersysteem) ingezet op ontwikkeling van erf- en wegbeplanting en behoud van de bestaande landschapselementen.

Weg- en laanbeplanting worden hersteld of aangelegd langs wegen die de opbouw versterken en daar waar ruimte is in het profiel voor een goede groeiplaats. Het sortiment moet passend zijn bij het cultuurhistorisch

landschapstype. Karakteristieke erfinrichting wordt gestimuleerd op basis van cultuurhistorische landschapstypes. Binnen dit werklandschap zijn accenten aangeduid die te maken hebben met de oorspronkelijke cultuurhistorische ontginningstypen.

#### *Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan*

Het initiatief betreft de herontwikkeling van het erf, waarbij met de landschappelijk inrichting volledig wordt aangesloten bij het cultuurhistorische landschapstype. De kleinschaligheid van het gebied is door de schaalvergroting van de agrarische sector verdwenen. Met dit plan wordt door aanplant van singels de kleinschaligheid ter plaatse teruggebracht. Zodoende is het initiatief in overeenstemming met het Landschapsontwikkelingsplan.

### **4.3.5 Welstandsnota Haaksbergen**

#### *4.3.5.1 Algemeen*

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

In de welstandsnota wordt een aantal deelgebieden onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Zodoende worden de criteria voor 'buitengebied' toegelicht.

#### *4.3.5.1 Buitengebied*

Op de hoofdaspecten (situering, massavorm, gevelopbouw, materiaal, kleur) dienen wijzigingen en toevoegingen afhankelijk van het toetsingsniveau, 'overeenkomstig' te zijn met danwel 'passend' te zijn in de omgeving.

Bij de van toepassing zijnde toetsingscriteria zijn met name te noemen:

1. de positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, rekeninghoudend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen, zoals waterlopen, coulissen en bosjes
2. bij complexen dienen bouwwerken zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige opzet en landschappelijk te worden ingepast
3. bij nieuwbouw zijn positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend
4. de open ruimten tussen de coulissen dienen zoveel mogelijk vrij gehouden te worden van bebouwing
5. nieuwbouw dient op te gaan in het landschap door:
  - vrijstaand te bouwen, op grote afstand van naburige bebouwing,
  - afscheiding door middel van streekeigen erfbeplanting
  - donkere kleuren toe te passen
6. nieuwbouw vindt plaats met de eigenschappen van de landelijke bebouwing, bij voorkeur in het hallehuistype, of is een bewerking of benadering hiervan; de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk is van ondergeschikt belang
7. afdekking dient te geschieden met zadeldaken, eventueel een aaneenschakeling van evenwijdig gelegen zadeldaken, eventueel doorzalend (alleen het dwarshuistype kent een kap haaks op de hoofdkap)

#### *Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota*

In deze fase kan worden gesteld dat bij het uitwerken van de bouwplannen rekening moet worden gehouden met de welstandscriteria voor 'buitengebied'. Toetsing van de (definitieve) bouwplannen aan de welstandsnota vindt plaats in het kader van de beoordeling van de omgevingsvergunning.

#### **4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in het Structuurplan Haaksbergen 2015, de Woonvisie, het Rood voor Rood beleid, het Landschapsontwikkelingsplan en de Welstandsnota Haaksbergen.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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, milieuzonering, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In dit geval worden geluidsgevoelige objecten (woningen) opgericht aan de Brammeloweg. Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorweg op zeer grote afstand van het plangebied is gelegen. Industrielawaai wordt tevens buiten beschouwing gelaten, omdat de veroorzakers van industrielawaai op een dermate grote afstand zijn gelegen dat het geen belemmering oplevert voor dit plan. Opgemerkt wordt dat het plangebied niet binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Brammelo is gelegen.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering uit Oldenzaal heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaai. De resultaten worden in de volgende paragraaf besproken. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen 2 van deze toelichting.

#### 5.1.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen :

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De woning ligt in "buitenstedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Brammeloweg.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van de woningen t.g.v. een weg bedraagt 48 dB. Na berekening bedraagt de geluidbelasting (met aftrek) op de voorgevel op 25 meter uit de weg (Brammeloweg) 47 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Gezien de beoogde positie van de woningen is er sprake van een goede ruimtelijke ordening voor het aspect geluid.

### 5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan.

## 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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Kruse Milieu uit Geesteren is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat aanvullend onderzoek noodzakelijk was. De resultaten van het verkennende en aanvullend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledige verkennend en aanvullend onderzoek (NEN 5740, 5707 en 5897) wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

### 5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend en aanvullend bodemonderzoek

#### 5.2.2.1 Vooronderzoek

- Deellocatie 1: dieselopslag in 500 liter vat/ 200 liter stookolie in garage/berging;
- Deellocatie 2: 1200 liter dieseltank in stal, periode voor 2004;
- Deellocatie 3: 1200 liter dieseltank in melkhok, na 2004;
- Deellocatie 4: demping voormalige mestkelder, rundveestal/manege;
- Deellocatie 5: plaatselijke puinverharding.

Deze locaties, met uitzondering van deelgebied 5, worden als verdachte deellocaties beschouwd. Het overige deel van de locatie kan als onverdacht worden beschouwd. Tevens is onderzocht of het aanwezige asfalt teerhoudend is.

#### 5.2.2.2 Resultaten chemische analyses

##### Deellocatie 1

- de bovengrond (boring 31, 32 en 33) is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (peilbuis 31) is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten.

##### Deellocatie 2

- de bovengrond (boring 41, 42 en 43) is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (peilbuis 11) is zeer licht verontreinigd met xylenen.

##### Deellocatie 3

- de bovengrond (boring 52, 53 en 54) is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (peilbuis Grontmij) is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten.

#### Deellocatie 4

- de grond, gebruikt voor het dempen van de voormalige mestkelder, is licht verontreinigd met PAK;

#### Deellocatie 5

- het mengmonster van de fijne fractie is niet asbesthoudend.

#### Overig terrein

- de bovengrond BG I is niet verontreinigd;
- de bovengrond BG II is zeer licht verontreinigd met lood;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater (peilbuis 11) is zeer licht verontreinigd met barium en xylenen (deellocatie 1).

#### Asfalt

- het asfalt is niet teerhoudend.

#### 5.2.2.3 *Conclusies en aanbevelingen*

In de bovengrond BG II, de grond gebruikt voor de demping (indicatieve in situ keuring) en in het grondwater van peilbuis 11 zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. De overige geanalyseerde grond(water) monsters zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

De voormalige opslagplaatsen van diesel en plaatselijk stookolie hebben geen of geen noemenswaardige invloed gehad op de plaatselijke bodemkwaliteit.

Tevens kan op basis van het historisch vooronderzoek gesteld worden dat de onderzoekslocatie asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen in de bodem. Geadviseerd wordt het plaatselijk gelegen zwerfasbest van het maaiveld op een milieuverantwoorde wijze te verwijderen.

#### 5.2.3 **Conclusie**

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

## 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);

#### 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.

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. De woningen vallen niet onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen.

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.

### 5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

## 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. Per 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:

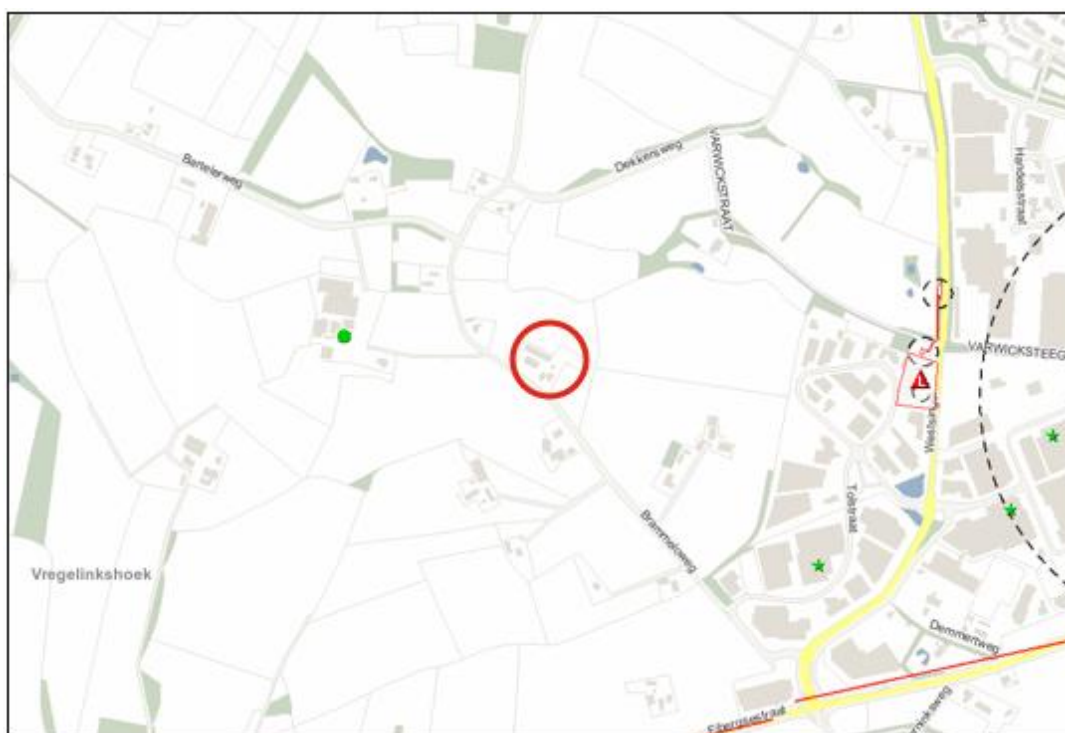
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

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 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 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 figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook 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 binnen 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.

Opgemerkt wordt dat er enkele plaatsgebonden risicocontouren in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Het plangebied valt niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren en is niet gelegen binnen de invloedsgebieden waarbinnen verantwoording van het groepsrisico is vereist.



### 5.4.3 Conclusie

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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie aan de Brammeloweg 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

### 5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft realisatie van een drietal woningen met bijgebouwen op een voormalig agrarisch erf. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken 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).

#### 5.5.3.2 Externe werking

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.

In dit geval wordt de locatie bestemd ten behoeve van woondoeleinden. De functie wonen betreft geen milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het plangebied wordt (gedeeltelijk) bestemd ten behoeve van de woonfunctie. Dit is aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de omgeving van het projectgebied zijn enkele grondgebonden veehouderijen gelegen. Bij de toetsing is uitgegaan van de bouwvlakken, zoals deze zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied". De veehouderij met de kleinste afstand tot het projectgebied is aan de Brammeloweg 15 gelegen. Deze en andere omliggende bedrijven worden op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als: 'Fokken en houden van rundvee'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.2, waarvoor als grootste richtafstand van 30 meter geldt (met uitzondering van het aspect geur). Het aspect geur wordt behandeld in paragraaf 5.6.

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" zijn geen begrensde bouwvlakken opgenomen, maar is een maximaal oppervlakte per agrarisch bedrijf opgenomen. Derhalve wordt getoetst aan de bebouwing in de bestaande situatie. De afstand van de uiterste situering van bebouwing van het agrarisch bedrijf tot aan de dichtstbijzijnde woning is circa 75 meter. Overige grondgebonden veehouderijen zijn op een grotere afstand gelegen. Intensieve veehouderijen en niet-agrarisch bedrijven zijn op grote afstand van het plangebied gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de grootste richtafstanden voor de agrarische bedrijven (met uitzondering van het aspect geur). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" wordt het bouwvlak van Brammeloweg 15 zodanig aangepast, zodat het agrarische bedrijf aan de Brammeloweg 15 niet wordt gehinderd door de in dit plan beschreven ontwikkeling.

### 5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

### 5.6.2 Onderzoekresultaten geur

Het plangebied aan de Brammeloweg bevindt zich in een gebied met enkele agrarische bedrijven. Met het initiatief worden drie geurgevoelige objecten gerealiseerd, waarvan één vervangende nieuwbouw betreft van de bestaande boerderij.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, gelegen aan de Brammeloweg 15, betreft een grondgebonden veehouderij. In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” zijn geen begrensde bouwvlakken opgenomen, maar is een maximaal oppervlakte per agrarisch bedrijf opgenomen. Derhalve wordt getoetst aan de bebouwing in de bestaande situatie. De kleinste afstand tussen de woningen en de dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt circa 75 meter. Tevens is er een grondgebonden veehouderij op ruim circa 160 meter afstand van het plangebied gelegen.

Intensieve veehouderijen zijn gelegen op zeer grote afstand van het plangebied gelegen.

Gezien het vorenstaande wordt ruimschoots voldaan aan de afstandsnorm van 50 meter. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied Haaksbergen” wordt het bouwvlak van Brammeloweg 15 zodanig aangepast, zodat het agrarische bedrijf aan de Brammeloweg 15 niet wordt gehinderd door de in dit plan beschreven ontwikkeling.

### 5.6.3 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur. De ontwikkeling is in overeenstemming met het de Wet geurhinder en veehouderij en gezien de grote afstand tot aan veehouderijen is het te verwachten dat er in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

## 5.7 Flora & fauna

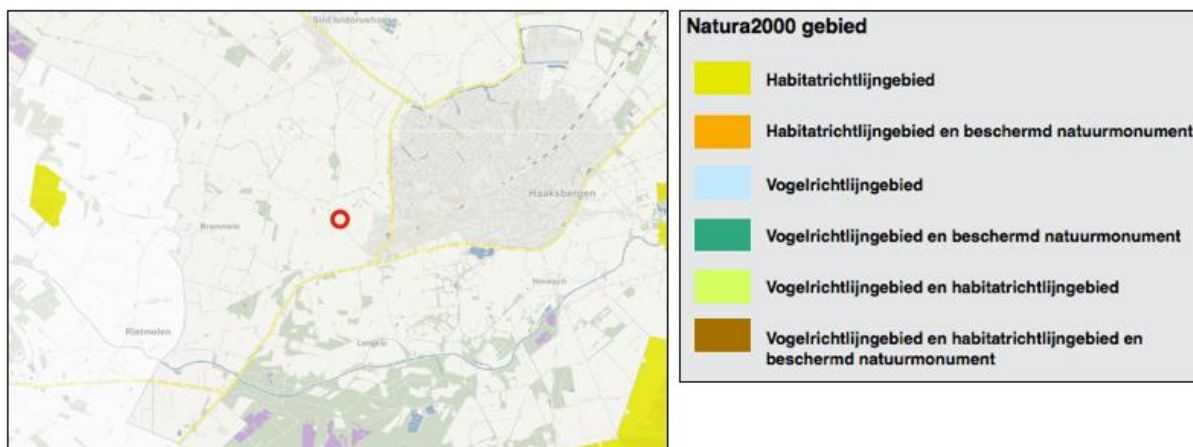
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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.



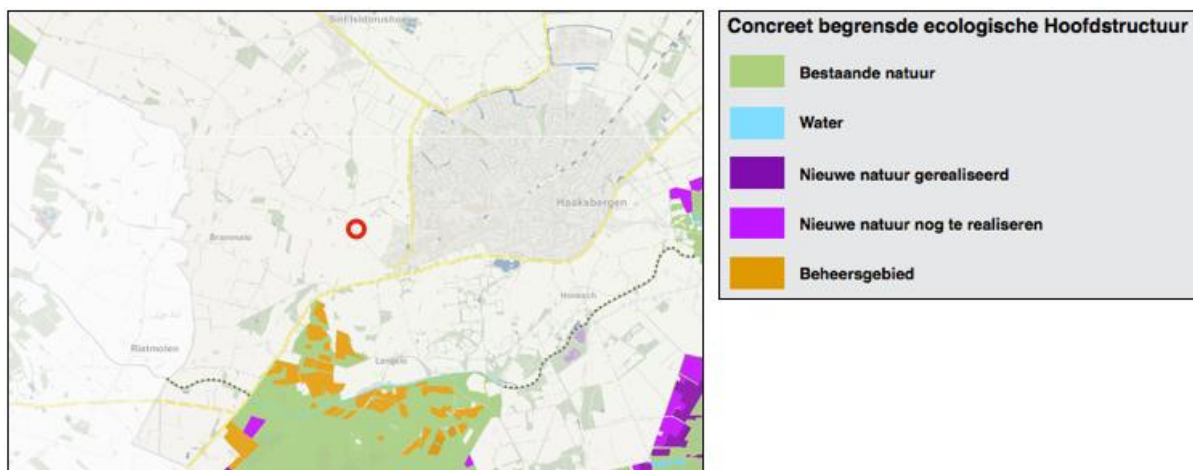
Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Teeselinkven” is gelegen op een afstand van ruim 3,6 kilometer. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.

Gezien de afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van het tussenliggende gebied en aard van de ingreep wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Natura 2000-gebieden.

#### 5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 1 kilometer afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot de EHS, de invulling van het tussenliggende gebied en aard van de ingreep wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

## 5.7.2 Soortenbescherming

### 5.7.2.1 Algemeen

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.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting. In het kader van het Flora- en Faunawet is het plangebied op 21 juni 2012 eenmalig onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten).

### 5.7.2.2 Resultaten Quicksan Natuurwaardenonderzoek

In de bebouwing zijn bezette vogelnesten aangetroffen. Om bezette vogelnesten te sparen, dienen de gebouwen buiten de broedtijd gesloopt te worden. Er broeden geen vogelsoorten in het plangebied waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn.

Gelet op de bouwstijl, staat van onderhoud en gebruikte materialen van de woning, lijkt dit gebouw geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Specifiek vervolgonderzoek naar het voorkomen van vleermuizen wordt noodzakelijk geacht. Uitkomsten van een dergelijk onderzoek zijn vereist om eventuele mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen bij dit plan. De uitkomsten dienen voor de vaststelling van het bestemmingsplan bekend te zijn.

Op basis van de voorgenomen activiteit, de huidige bebouwing en gebruik van het plangebied, wordt aangenomen dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten geen aantoonbaar negatief effect heeft op de functionele leefgebied van vleermuizen. Er worden geen lijnvormige landschapselementen doorsneden of op een andere wijze negatief beïnvloed (bijv. door licht).

### 5.7.2.3 Vervolg

Tijdens de procedure van voorliggend bestemmingsplan is een omgevingsvergunning voor het onderdeel slopen afgegeven. In navolging hierop zijn alle aanwezige opstallen binnen het plangebied reeds gesloopt. Aangezien alle opstallen reeds gesloopt zijn, is de noodzaak voor het uitvoeren nader onderzoek met betrekking tot vleermuizen niet meer aanwezig.

## 5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast worden er geen significant nadelige effecten voor de beschermde soorten verwacht en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

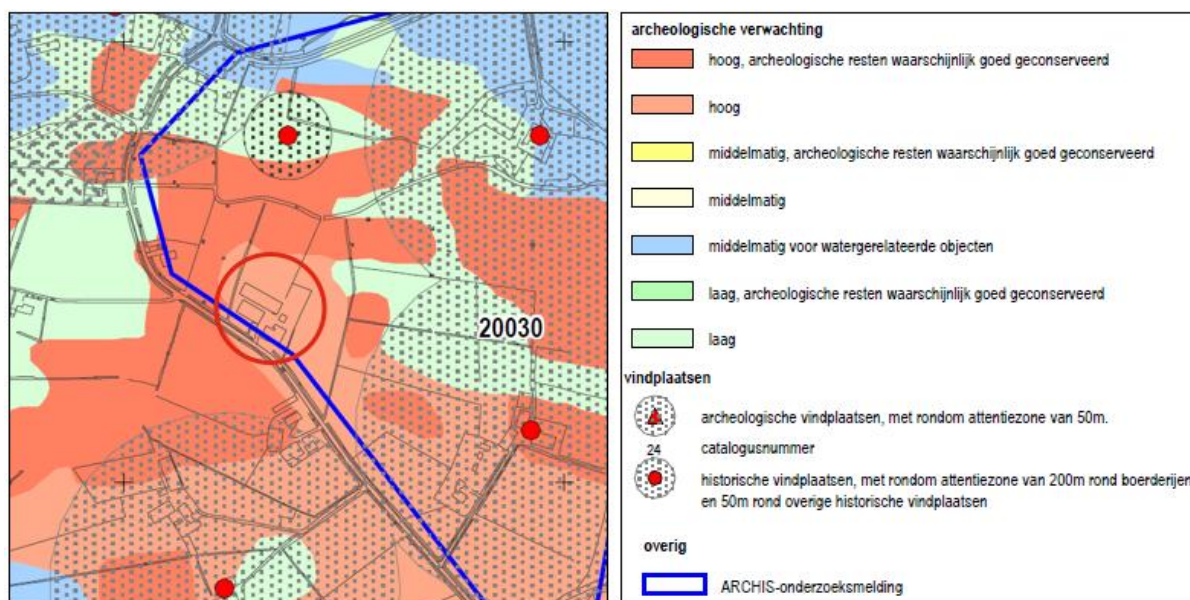
### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen 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.

### 5.8.1.2 Onderzoekresultaten archeologie



Figuur 5.4 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

Het plangebied valt op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor het buitengebied geldt dat voor ingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper reikt dan 40 cm-mv. De nieuw te realiseren bebouwing is grotendeels geprojecteerd op de locaties van de bestaande bebouwing. Mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn daarmee reeds verstoord. Hierdoor betreft het oppervlak van de bodem die waarschijnlijk intact is, onder de onderzoeksgrens van 2.500 m<sup>2</sup>. Op basis hiervan is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Daarnaast valt het plangebied binnen een gebied waarvoor een ARCHIS-onderzoeksmelding (20030) geldt. Hiervoor geldt in principe maatwerk in overleg met het bevoegd gezag en diens archeologisch adviseur.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

### 5.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

### 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### 5.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

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 milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

### 5.9.2 Onderzoek en conclusie

In dit geval is er geen sprake van vermelding op de D-lijst. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk. Tevens is de zogenaamde 'vergewisplicht' niet van toepassing. Wel kan worden opgemerkt dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Dit is tevens bevestigd in de voorgaande milieu- en omgevingsaspecten.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 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.

#### 6.1.2 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.

#### 6.1.3 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.

#### 6.1.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk Waterplan dateert van 2004. Dit waterplan is een gezamenlijke toekomstvisie voor een integraal en duurzaam waterbeheer in de periode 2005-2025. Het vormt de basis voor een verbetering van de onderlinge samenwerking en afstemming bij de inrichting en het beheer van het watersysteem en de waterketen. In het waterplan is een strategie uitgewerkt, welke is gebaseerd op een drietal pijlers:



- verbetering van de werking van het watersysteem en de waterketen, en gelijktijdig anticiperen op verwachte klimaatontwikkelingen;
- vergroten van de belevingswaarde van watergangen door het verhogen van de diversiteit voor inrichting en ecologie evenals de implementatie via beheer en onderhoud;
- uitdragen van de waarde van water door een actieve, zichtbare en stimulerende rol van de overheid op het gebied van water en ecologie.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 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).

### 6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde "korte procedure". Opgemerkt wordt dat met dit plan het verhard oppervlak per saldo afneemt en de nieuwe bestemming een geringe invloed heeft op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 5. Het waterschap geeft daarmee een positief wateradvies.

## 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.

#### 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.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene procedure regels (Artikel 8)  
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- Overige regels (Artikel 9)  
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit 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.

## Wonen (Artikel 3)

### *Functie*

In voorliggend plan wordt het plangebied ter plaatse van de woonpercelen bestemd tot 'Wonen'. Op deze gronden mag er naast het wonen ook een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend. Tevens als een bed & breakfast of het hobbymatig houden van dieren.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

Met de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Per bestemmingsvlak is één woning van 750 m<sup>3</sup> met 100m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. In afwijking daarop geldt voor de vervangende nieuwbouw van de boerderij een inhoudsmaat van 1.000 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Eén en ander met maximale bouw- en goothoogtes.

Daarnaast is een aantal afwijkingen voor de bouw- en gebruiksregels opgenomen.

## Agrarisch met waarden - Landschap (Artikel 4)

### *Functie*

In voorliggend plan wordt het overige gedeelte van het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap'. De gronden zijn voornamelijk bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Tevens ook voor landschappelijke waarden, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke. Daarnaast zijn een aantal afwijkingen van en specifieke gebruiksregels opgenomen.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

In de bouwregels zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

## 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. 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

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In dit geval is de gemeente eigenaar van de gronden en opstallen. De verkoop van de woningbouwkavels, met indien nodig aanvullend een gedekte verliesvoorziening, zorgt voor de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van dit plan. Derhalve is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

## HOOFDSTUK 9      **INSPRAAK & VOOROVERLEG**

### **9.1      Vooroverleg**

#### **9.1.1    Inspectie Leefomgeving en Transport**

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### **9.1.2    Provincie Overijssel**

De gemeente Haaksbergen heeft het voorliggende plan met de provincie Overijssel besproken in het ruimtelijk overleg van 27 juni 2012. De provincie heeft het ruimtelijk overleg beschouwd als vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Tevens is er na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld dat het plan geen provinciaal belang betreft.

#### **9.1.3    Waterschap Regge en Dinkel**

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Regge en Dinkel. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

### **9.2      Inspraak**

Gezien de relatief beperkte planologische betekenis is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



**Bijlage 1    Inrichtingsschets**

**Bijlage 2      Akoestisch onderzoek - wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 3      Verkennend en aanvullend bodemonderzoek**

**Bijlage 4      Quickscan Natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 5      Standaard waterparagraaf**