



GEMEENTE HAAKSBERGEN

Bestemmingsplan

Buitengebied, partiële herziening Hegeveldweg 4

April 2013

Onherroepelijk

Bestemmingsplan

“Buitengebied, partiële herziening Hegeveldweg 4”

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480AC HAAKSBERGEN

Contactpersoon gemeente Haaksbergen: dhr. B. Weustink
Projectleider BJZ.nu: dhr. N. Broekhuis

Status: Onherroepelijk
April 2013



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE.....	9
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	INLEIDING	12
3.2	ADVIES VAN 'HET OVERSTICHT'	12
3.3	GEWENSTE ONTWIKKELING	13
3.4	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR	31
5.7	FLORA & FAUNA	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	36
6.1	VIGEREND BELEID.....	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING.....	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	39
7.4	HANDHAVING	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	42
9.1	VOOROVERLEG.....	42
9.2	INSPRAAK.....	42

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 43

BIJLAGE 1	ADVIES ERVENCONSULENT	44
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	45
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	46
BIJLAGE 4	WATERTOETS: GEEN WATERSCHAPSBELANG.....	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

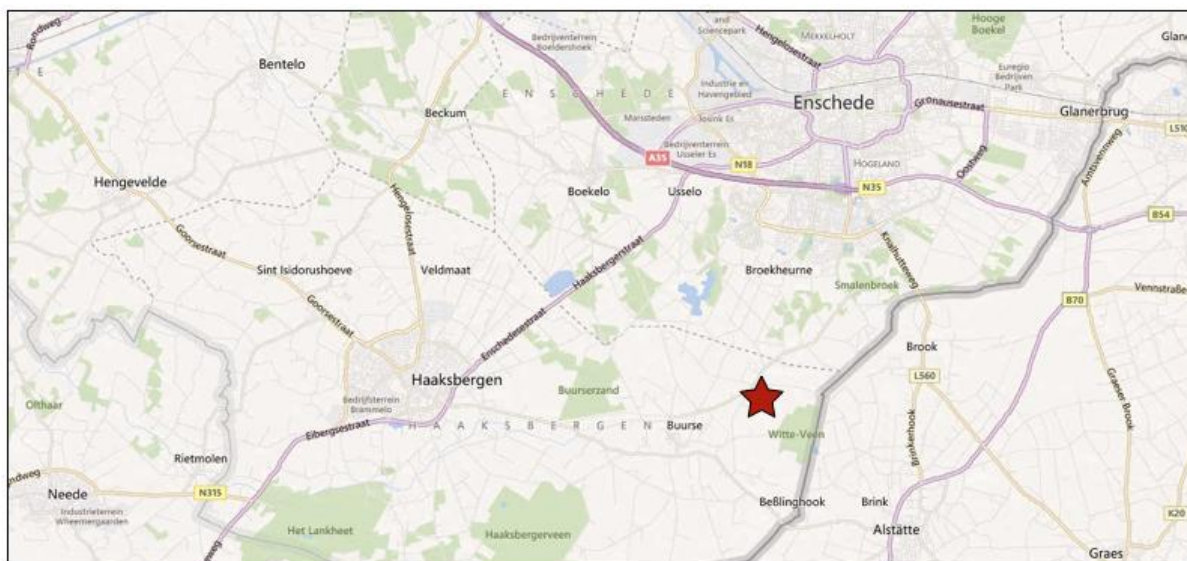
Op het voormalig agrarisch erf, aan de Hegeveldweg 4 in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen, staan diverse bedrijfsgebouwen. Het agrarische bedrijf is in het verleden al beëindigd en de bebouwing zal in de toekomst niet meer voor agrarische bedrijfsactiviteiten worden gebruikt. Op het erf staan vijf gebouwen waarvan er vier worden aangemerkt als karakteristiek. De varkensschuur wordt beschouwd als landschapsontsierend gebouw.

Initiatiefnemer is voornemens om het erf te herontwikkelen met toepassing van het VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing). Het doel van de VAB-regeling is het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied alsmede het behouden en te versterken van waardevolle boerenerven. Door renovatie van de karakteristieke gebouwen, sloop van de landschapsontsierende varkensschuur en landschappelijke inpassing van het erf, mag de karakteristieke graanschuur worden verbouwd ten behoeve van een woonfunctie. Dit houdt in dat in de toekomstige situatie op het erf twee woningen aanwezig zullen zijn.

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 het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hegeveldweg 4 in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. De locatie ligt ten zuiden van de stad Enschede en ten oosten van het dorp Haaksbergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Enschede en Haaksbergen weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Enschede en het dorp Haaksbergen (Bron: Bing maps)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Hegeveldweg 4” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1095-0003) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

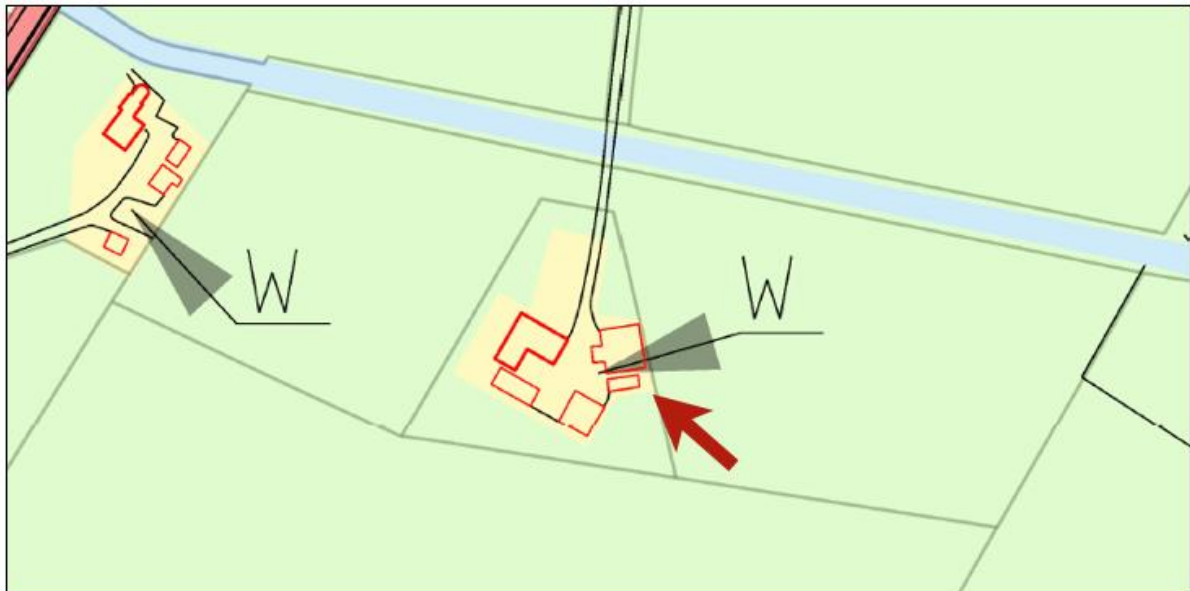
1.4 Planologische regiem

1.4.1 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'

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

Op 22 juni 2004 hebben Gedeputeerde Staten met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State een nieuw besluit omtrent de goedkeuring genomen. Nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over dit nieuwe besluit opnieuw een uitspraak had gedaan, hebben Gedeputeerde Staten op 31 mei 2006 wederom een besluit omtrent de goedkeuring genomen.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Haaksbergen)

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het erf de bestemming “Woondoeleinden”. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen, met dien verstande dat maximaal één woning is toegestaan.

De gewenste ontwikkeling, het realiseren van een tweede woning in de oude graanschuur, is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.4.2 In procedure zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen'

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan bevindt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaksbergen’, de algehele herziening van het buitengebied, zich in de ontwerpfase. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.3 Ligging van het plangebied in het in ontwerp zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" (Bron: Gemeente Haaksbergen)

Het erf is bestemd voor "Wonen" en heeft de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied". Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep. In de bouwregels is opgenomen dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan.

Het realiseren van een VAB woning in de karakteristieke graanschuur is niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de 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.

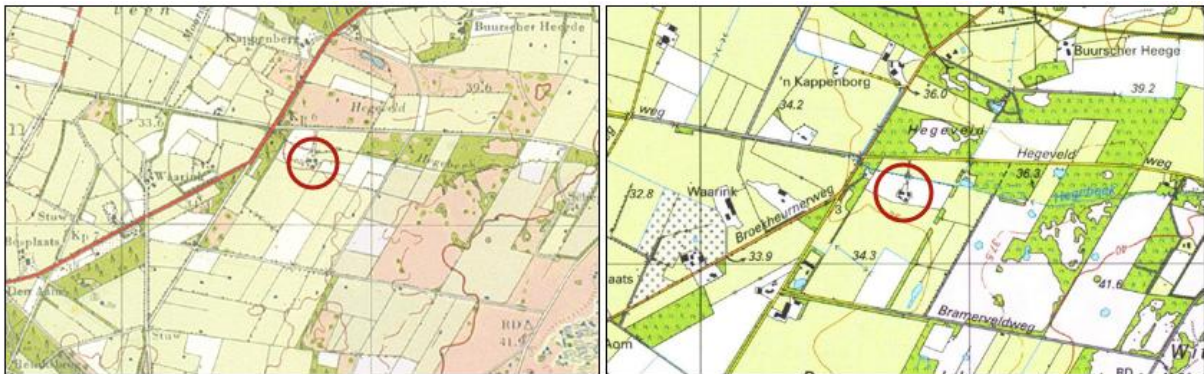
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschapskarakteristiek

Het plangebied aan de Hegeveldweg is gelegen in een gebied dat kan worden getypeerd als een “Veldontginningslandschap”. Oude veldontginningen kenmerken zich vooral door kleinschaligheid. Door de komst van kunstmest aan het eind van de 19^e eeuw, heeft er een aanzienlijke schaalvergroting plaatsgevonden en dit heeft geleid tot grootschalige jonge ontginningen. Deze jonge ontginningen hebben vooral rond de venen plaatsgevonden en hebben een open karakter. Tegenwoordig zijn de grootschalige blokvormige verkavelingen nog goed waarneembaar alsmede de rechte lijnige wegen en beplantingslanen.

In onderstaande afbeelding is goed te zien dat het erf aan de Hegeveldweg is gelegen in een gebied waar jonge grootschalige veldontginningen heeft plaatsgevonden.



Afbeelding 2.1 Topografische kaarten van het plangebied en omgeving uit 1950 en 2000 (Bron: Provincie Overijssel/Kadaster)

Een vergelijking tussen de topografische kaarten laat zien, dat de veranderingen die in de afgelopen halve eeuw hebben plaatsgevonden in het gebied, hebben geleid tot verdere schaalvergroting van de kavels. Dit is gebeurd in het kader van efficiëntere landbouw. Daarnaast zijn er nieuwe woningen aan diverse ontginningsassen op blokvormige kavels gerealiseerd.

2.2 Het plangebied

Het bestaande erf aan de Hegeveldweg is compact en functioneel ingericht ten behoeve van de voormalige (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten. In het verleden werd op de locatie een gemengd agrarisch bedrijf (koeien en vleesvarkens) geëxploiteerd. In afbeelding 2.2 is het plangebied in de directe omgeving weergegeven. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto's met betrekking tot het plangebied en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door functiemenging. Er zijn zowel agrarische bedrijven als burgererven in de directe omgeving aanwezig. Het plangebied wordt omgeven door de agrarische gronden die oorspronkelijk bij het voormalig agrarisch erf behoren. De ontsluiting van het erf vindt plaats via een inrit aan Hegeveldweg.

De bebouwing op het erf bestaat uit een oude boerderij en vier voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In afbeelding 2.3 is de karakteristieke bebouwing weergegeven, daarna wordt per gebouw een korte beschrijving gegeven.



Afbeelding 2.3 Foto's van de karakteristieke bebouwing binnen het plangebied

1. **Boerderij met achterhuis (linksboven):** De oorspronkelijke boerderij ,meest noordwestelijk gelegen gebouw, is gebouwd in 1890 en in 1930 uitgebreid tot een twee-kaps boerderij. Waarneembaar is dat in het verleden een 'niendeur' (hoofdingang van boerderijen ten behoeve van o.a. hooiwagens) aanwezig was aan de rechterzijde in de voorgevel, die in de latere jaren is vervangen door ramen ten behoeve van de woonfunctie. De totale oppervlakte van de boerderij bedraagt circa 213 m².
2. **Oude Schöppe (rechtsboven):** Achter de boerderij staat de Oude Schöppe, wat Twents is voor oude schuur. De schuur is gebouwd in 1892 en is opgetrokken uit half-steensmuren en afgedekt met dakpannen. In de schuur zijn de oude gebinten nog in authentieke staat aanwezig. Deze schuur stond ten dienste van de stalling van jongvee en vleesvarkens.
3. **Graanschuur (linksonder):** Naast de Oude Schöppe en tegenover de boerderij staat een oude graanschuur. Deze schuur is gebouwd in 1916 en werd gebruikt als opslag voor graan, stro en werktuigen. Het betreft een houten gebouw waarbij de dak bestaat uit dakpannen.
4. **Kippenhok (rechtsonder):** Op het erf is een oud kippenhok aanwezig, deze is gesitueerd tussen de graanschuur en de oude schuur. Het betreft net als de graanschuur uit een houten gebouw met dakpannen.

Voorgenoemde gebouwen worden gezien als karakteristieke gebouwen die behoudenswaardig zijn. Zoals aangegeven bevindt zich op het erf nog een schuur welke wordt aangemerkt als landschapsontsierend gebouw. Het betreft een oude vleesvarkensschuur die in de jaren '50 is gebouwd. Het bevindt zich naast de boerderij (nr. 5, afbeelding 2.2) en heeft een totale oppervlakte van 80 m². In onderstaande afbeelding zijn foto's van het bouwwerk opgenomen.



Afbeelding 2.4 Foto's van de landschapsontsierende varkensschuur

Voor wat betreft de landschapselementen staan er enkele solitaire bomen op het erf. Daarnaast is er een singel langs de inrit naar de Hegeveldweg aanwezig en bevinden zich houtwallen op de perceelsgrenzen.

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Inleiding

Het plan vloeit voort uit de 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing'-regeling. Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de sociaal en economische vitaliteit in het landelijk gebied. Het beleid is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw.

Een voorwaarde bij een VAB ontwikkeling waarbij een woonfunctie wordt mogelijk gemaakt is dat het moet gaan om vrijkomende of vrijgekomen (voormalige) karakteristieke agrarische bebouwing.

Onder karakteristieke agrarische bebouwing wordt de volgende criteria gehanteerd:

Voor de term 'karakteristiek' zijn geen objectieve criteria te formuleren. Het heeft in hoofdzaak te maken met de ligging en mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid/gaafheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting en de bebouwing. Bij de bebouwing zelf wordt gekeken naar de mate van de streekeigen verschijningsvorm, het herkenbaarheid/mate van gaafheid en de architectuur en cultuurhistorische waarde.

Door de ervenconsulent van Het Oversticht en de landschapsdeskundige van de gemeente Haaksbergen is de graanschuur aangemerkt als karakteristiek, wat inhoudt dat deze behouden dient te blijven en mag worden gerenoveerd tot woning.

Een voorwaarde binnen het VAB-beleid is dat landschapsontsierende bebouwing die niet wordt hergebruikt gesloopt dient te worden.

3.2 Advies van 'Het Oversticht'

Vanuit de gemeente is Het Oversticht gevraagd om advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkeling. Het advies bestaat uit vier onderdelen, te weten; landschap, erf, beplanting en gebouwen. Hieronder wordt kort puntsgewijs het advies beschreven. Vervolgens volgt de conclusie van de ervenconsulent op onderliggend plan. Voor het volledige advies van de ervenconsulent wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Landschap

- Woonontwikkeling van het erf heeft geen onmiddellijke negatieve invloed op het omringende landschap. Het erfensemble blijft intact; de varkensstal zal worden afgebroken, maar alle beeldbepalende gebouwen blijven staan.

Erf

Randvoorwaarden voor een goed functionerend gezamenlijk woonerf zijn:

- Behoud van de gezamenlijke oprit en centraal erf.
- Breng parkeergelegenheid, in combinatie berging, onder in één (of twee) van de bijgebouwen.
- Leg de privéteruimtes aan de buitenzijden van de woongebouwen.
- De voorzijde van de boerderij krijgt een meer formeel karakter; na het verwijderen van opslag in de verwaarloosde tuin kan deze gedeeltelijk hersteld worden.
- Bij de tot wooneenheid te verbouwen kapschuur is het wenselijk de tuincentrum zo informeel mogelijk te houden.
- De overgang tussen erf en landschap moet zo open mogelijk zijn.
- Behoud de kippenschuur als belangrijk onderdeel van het erf; verplaatsing naar een locatie iets verder van de overige gebouwen is geen bezwaar.

Beplanting

- De tuin bij de boerderij is zodanig verwaarloosd dat de beplanting bijna in zijn geheel zal moeten worden vervangen.
- Aanwezige streekeigen bomen en struiken moeten waar mogelijk worden behouden.
- Er is ruimte voor het toevoegen van een aantal fruit- en notenbomen op het erf.

Gebouwen

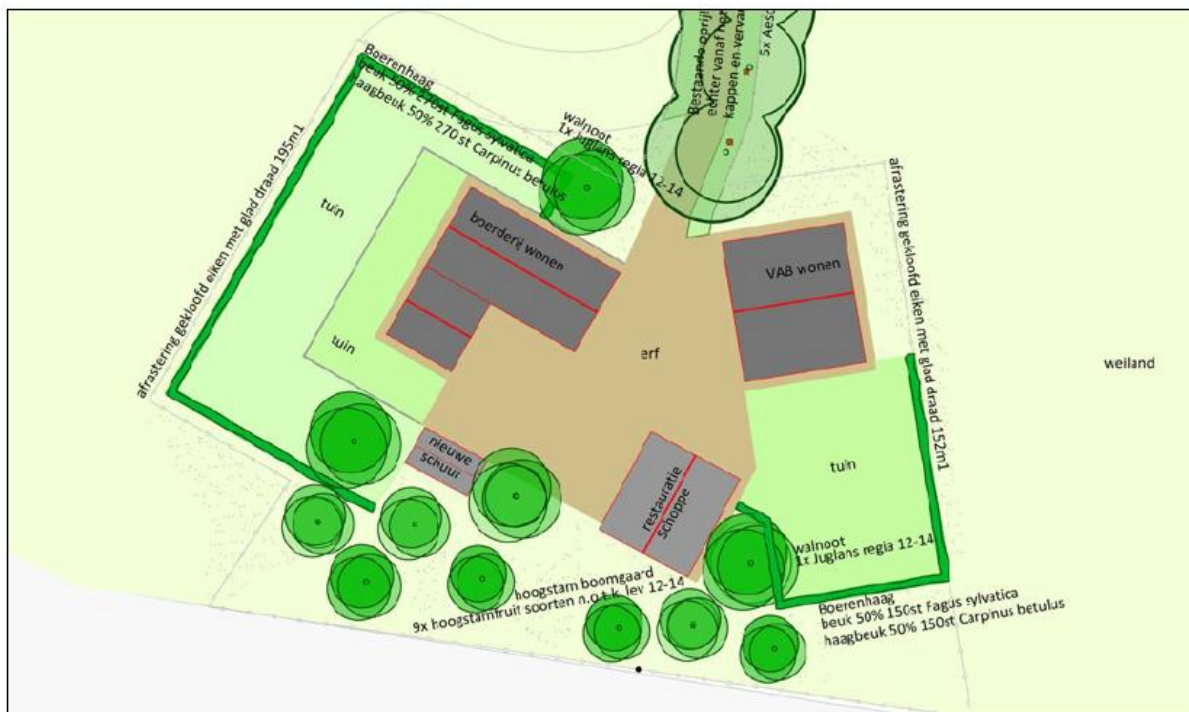
De verbouwing van de graanschuur tot woning zal het beste geslaagd zijn, als de karakteristieken van de schuur behouden kunnen blijven. De gesloten dakvlakken (aan de buitenzijde met knik) en de zwarte houten gevelbekleding moeten uitgangspunt zijn bij het ontwerp.

Het Oversticht concludeert dat transformatie van het voormalig agrarisch erf tot woonerf, vanwege de ligging in het landschap, heel goed mogelijk is de ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar en de afzonderlijke bouwvolumes.

3.3 Gewenste ontwikkeling

3.3.1 Gewenste erfinrichting

Het voornemen gaat uit van de sloop van de landschapsontsierende varkensschuur, renovatie van de karakteristieke gebouwen, het renoveren en verbouwen van de oude graanschuur tot VAB woning en het landschappelijk inpassen van het gehele erf. In de inrichtingsschets, opgenomen in afbeelding 3.1, zijn de uitgangspunten voortkomend uit de wensen en eisen van het landschap en het vigerend beleid verwerkt. Benadrukt wordt dat het slechts een indicatie betreft, eventuele wijzigingen zijn mogelijk. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn leidend geweest bij zowel het inrichten van het erf als de kenmerkende eigenschappen van de bebouwing.



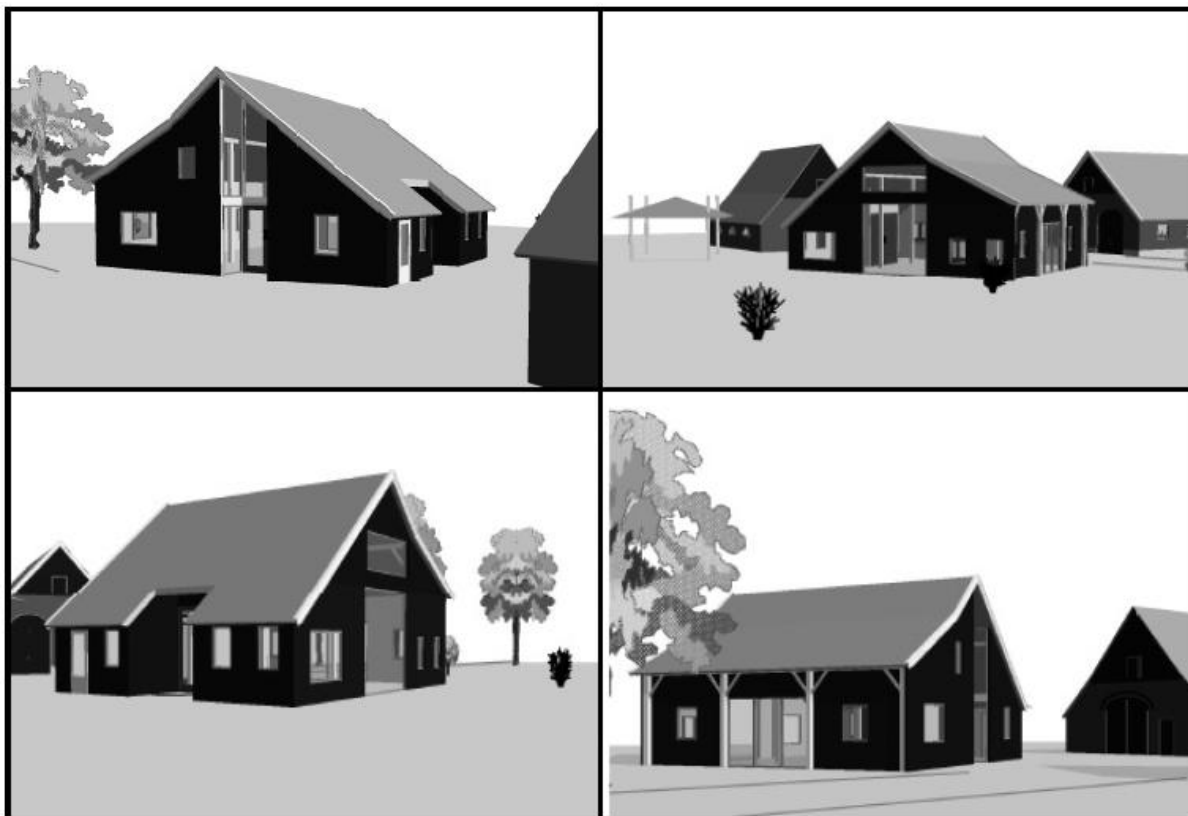
Afbeelding 3.1 Inrichtingsschets met betrekking tot het plangebied (Bron: Bijkerk C.S.)

Het plan gaat uit van het creëren van een woonerf met een tussenerf. Alle bebouwing is gelegen aan het centrale plein en hierdoor is er sprake van samenhang van bebouwing en een compact erfensemble. De

bestaande woonboerderij met achterhuis blijft behouden en wordt gerenoveerd. De authentieke kenmerken, waaronder de niendeuren, worden teruggebracht. De nieuwe schuur aan de zuidwestzijde betreft de karakteristieke kippenschuur, deze wordt gerenoveerd en verplaatst naar de huidige locatie van de te slopen varkensschuur. In de volgende subparagraaf wordt in gegaan op de nieuwe VAB woning en de oude Schöppe.

3.3.2 VAB-woning en Oude Schöppe

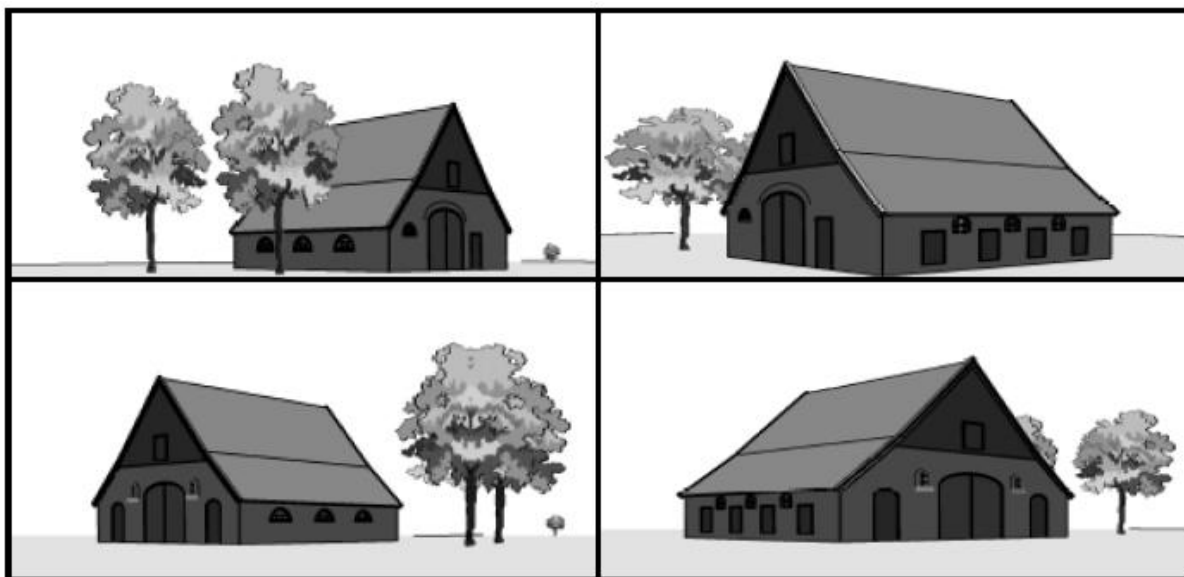
De oude graanschuur gaat worden gerenoveerd en verbouwd ten behoeve van de nieuwe woonfunctie. Hierbij zullen de authentieke eigenschappen van het huidige gebouw zoveel mogelijk behouden blijven. Bij het ontwerpen is er rekening gehouden met het streekeigen karakter en zijn er enkele moderne toevoegingen opgenomen, dit zorgt voor een hoogwaardig unieke uitstraling van de VAB woning. In afbeelding 3.2 zijn diverse 3D impressies van de toekomstige schuurwoning opgenomen.



Afbeelding 3.2 3D impressies toekomstige schuurwoning (Bron: Bijkerk C.S)

Om zoveel mogelijk zicht te geven vanuit de woning op het landelijke gebied is er in het ontwerp veel glas opgenomen. Dit versterkt het contrast tussen streekeigen en modern wat leidt tot een uniek aanzicht.

De Oude Schöppe gaat dienst doen als bijgebouw bij de VAB-woning. De 120 jaren oude Twentse schuur wordt gerenoveerd, waarbij typische kenmerken worden teruggebracht. Onder meer de grote 'niendeuren' in de achtergevel, die is dichtgemetseld, wordt weer hersteld in oorspronkelijke staat. In afbeelding 3.3 zijn impressies aangegeven hoe de Oude Schöppe na renovatie er uit komt te zien.



Afbeelding 3.3 3D impressies Oude Schöppe na renovatie (Bron: Bijkerk C.S)

3.3.3 Landschappelijke inpassing

De investeringen in de verbetering van de groene omgeving door landschappelijke inpassingen zijn weergegeven in afbeelding 3.1.

Het erf wordt landschappelijk ingepast door het behouden en versterken van de bestaande oprijlaan. Onder meer worden vijf eiken gekapt en vervangen door vijf kastanjes. Daarnaast gaat het erf grotendeels worden omsloten door een boerenhaag. Als laatste wordt op het erf een boomgaard aangelegd met diverse hoogstamfruit soorten, de boomgaard wordt in afwijking van het schetsadvies aan de zuidzijde van het erf gerealiseerd, overeenkomstig hetgeen opgenomen in afbeelding 3.3. Daarnaast worden er op het erf enkele solitaire fruitbomen geplant.

3.4 Verkeer en parkeren

In de bestaande situatie wordt het erf ontsloten via de Hegeveldweg, dit blijft in de toekomst ongewijzigd. Beide woningen zullen gebruik maken van dezelfde oprijlaan. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de Hegeveldweg levert de realisatie van een woning vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

Parkeren ten behoeve van de beide woonfuncties (oude boerderij en VAB-woning) vindt plaats op het eigen erf. Het erf biedt hier voldoende ruimte voor.

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.

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 Rijnakken (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 hoofdenergienetwerk (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 rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

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 is 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. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting. Voor wat betreft VAB gaat de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' uit van onderstaande:

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

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

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.

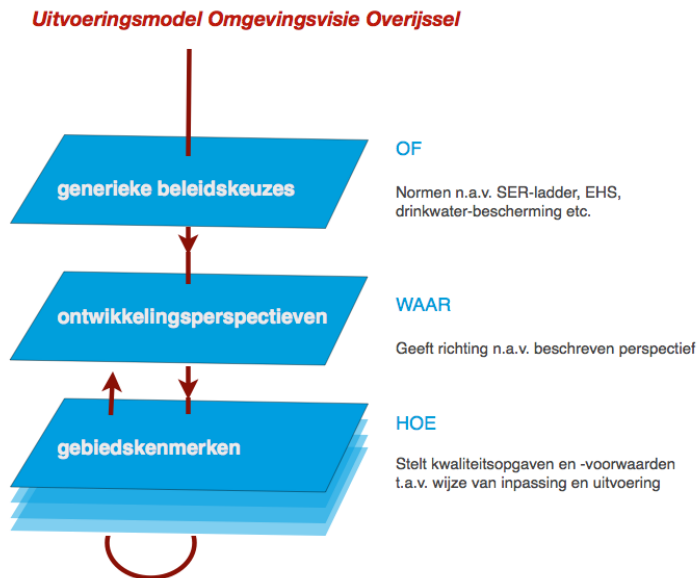
Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;

2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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.

Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



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

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

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' 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 landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de VAB-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied met circa 80 m² af.
- Het behouden en versterken van karakteristieke bebouwing; het voornemen gaat uit van het behouden en renoveren van het kippenhoek, de graanschuur, de woonboerderij met achterhuis en de Oude Schöppe. Hierdoor worden de authentieke kenmerken van de typisch Twente schuren teruggehaald wat ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Het behouden en versterken van de sociale en economische vitaliteit; door het voornemen wordt in bestaande bebouwing een nieuwe woning op een aantrekkelijke locatie mogelijk gemaakt. Door de renovatie van de karakteristieke bebouwing gaat de economische waarde van de gebouwen toenemen.
- Versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van het nieuwe erf overeenkomstig de gebiedskenmerken wordt er een impuls gegeven aan de landschappelijke kwaliteit.

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.

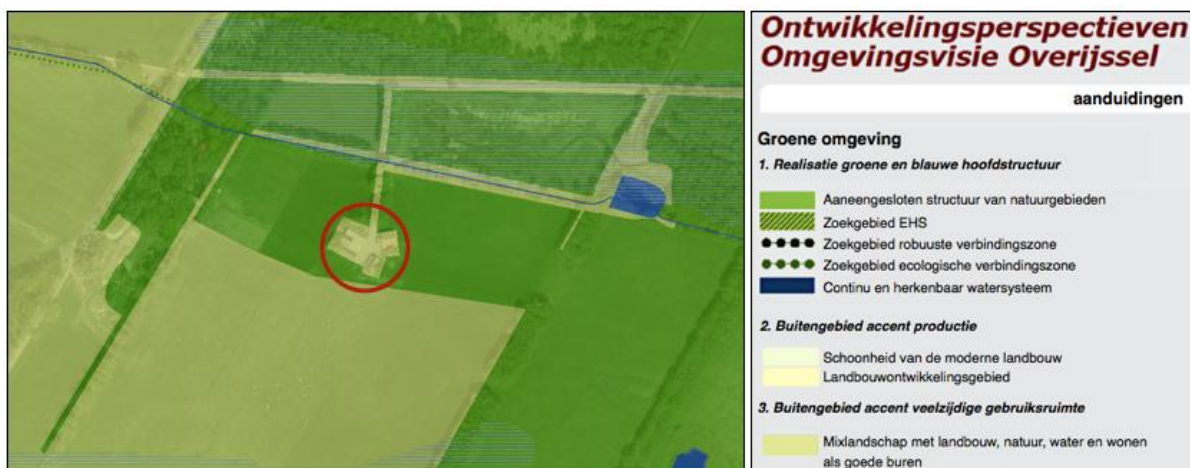
Generieke beleidskeuzes

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.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte" met de aanduiding "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burenen".

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



Afbeelding 4.2 Uitsnede perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte / mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als ‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/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 cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het voornemen gaat uit van het slopen van de landschapontsierende varkenshuur, het renoveren en verbouwen van de graanshuur tot woning, het investeren in de ruimtelijke kwaliteit door het renoveren van de overige karakteristieke bebouwing en het landschappelijk inpassen van het erf. De ontwikkeling zorgt niet voor beperking van ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich verzet niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

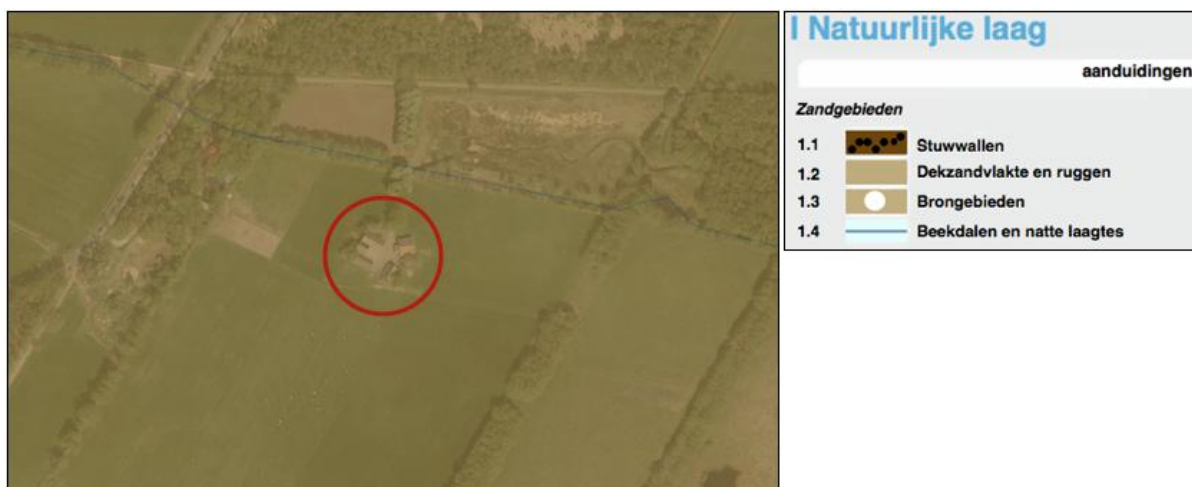
Gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: "Dekzandvlakte en ruggen" (Bron: Provincie Overijssel)

"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.

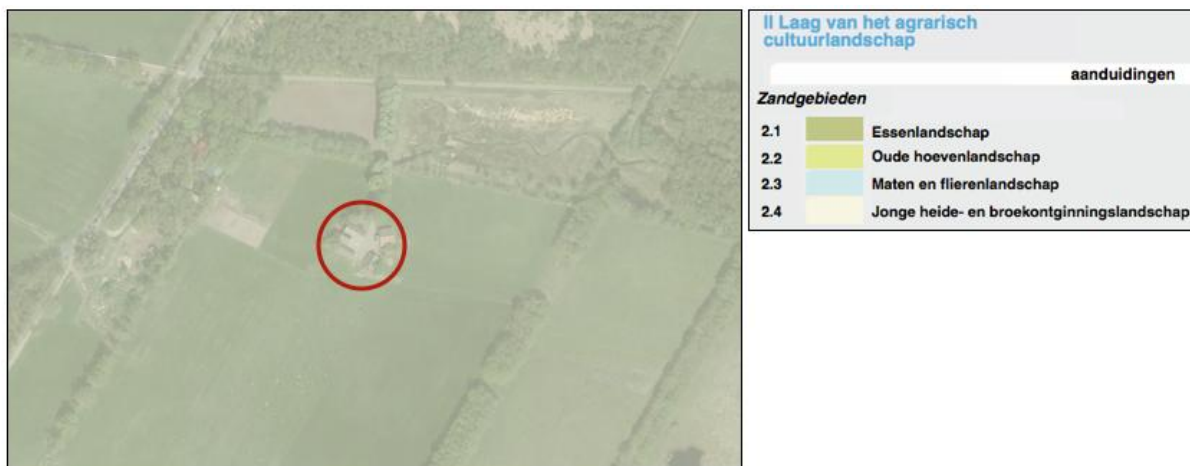
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar, dit komt veelal doordat het in cultuur gebracht is ten behoeve van de landbouw. Het voornemen maakt uitsluitend mogelijk dat de graanschuur kan worden gerenoveerd en verbouwd ten behoeve van een extra woning in het kader van de VAB-regeling. Geconcludeerd wordt dat de natuurlijke laag geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gelegen in het landschapstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap". In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Jonge heide- en broekontginningslandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Jonge heide- en broekontginningslandschap"

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de gewenste inrichting en de investeringen in landschappelijke inpassingen. De ervenconsulent heeft geconcludeerd dat de ontwikkeling onder meer vanwege de ligging in het landschap goed mogelijk is. Het voornemen voorziet in enkele landschappelijke inpassingen die passen bij de gebiedskenmerken, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verder wordt versterkt. De ontwikkeling is in overeenstemming met de geldende gebiedskenmerken behorend bij de jonge heide- en broekontginningslandschappen.

3. De "Stedelijke laag"

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De "Lust- en leisurelaag"

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de "Lust- en leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwonwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het extensiveringsgebied (afbeelding 4.5).



Afbeelding 4.5 Uitsnede plankaart reconstructieplan "Verwevingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De doelstelling omtrent extensiveringsgebieden gaat uit van het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast wonen (op bestaande locaties), grondgebonden landbouw en kleinschalige, extensieve recreatie.

Toetsing van het initiatief aan de reconstructiezonering "Verwevingsgebied"

Voorliggend plan betreft de realisatie van een VAB woning in de oude graanschuur op een bestaand woonerf. Er is geen sprake van het realiseren van nieuwe bebouwing in de groene omgeving. De gebiedszonering verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het Reconstructieplan Salland-Twente.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Rood voor Rood en VAB beleid 2011

4.3.1.1 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 VAB beleid ingegaan.

4.3.1.2 VAB beleid

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

Het VAB beleid geldt:

- voor vrijkomende of vrijgekomen (voormalige) agrarische bebouwing, met dien verstande dat indien er een woonfunctie mogelijk wordt gemaakt het moet gaan om karakteristieke bebouwing;

- voor agrarische gebouwen die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest;
- ook voor een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf (nevenfunctie) waarbij geldt dat dit niet mag leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf;
- voor het hele buitengebied van de gemeente.

Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Het beleid gaat uit:

- van het uitoefenen van activiteiten binnen de bestaande bebouwing;
- van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;
- van de combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (verhuur of verkoop);
- van maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

Toetsing van het initiatief aan het VAB beleid

Zoals uit hoofdstuk 3 is gebleken is de oude graanschuur door de ervenconsulent en de landschapsdeskundige van de gemeente Haaksbergen als karakteristiek. Het voornemen voldoet aan de criteria zoals opgenomen in het beleidsdocument. De gemeente Haaksbergen heeft de ontwikkeling reeds getoetst aan de beleidskaders en aangegeven om in principe medewerking te willen verlenen aan het voornemen. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het Rood voor Rood beleid.

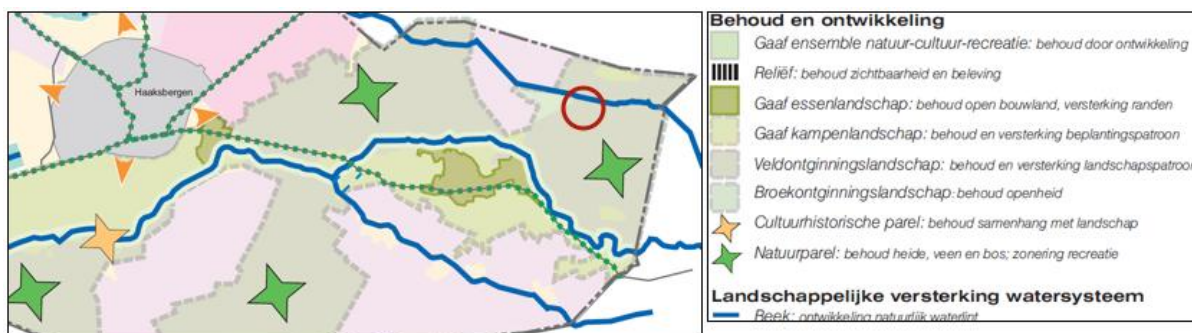
4.3.2 Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 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 afbeelding 4.6 is de landschapsonwikkelingsvisie weergegeven.



Afbeelding 4.6 Uitsnede Landschapsonwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt aangemerkt als “Veldontginningslandschap”.

Veldontginningslandschap

Het veldontginningslandschap komt in grote eenheden voor op het plateau en de stuwwal waar voor behoud en versterking van het landschapspatroon wordt gepleit. Onder meer het herstel en onderhoud van lanen, houtwallen en boomgroepen wordt als maatregel genoemd. Van belang is dat de samenhang en contrast tussen landschapstypen binnen ensembles worden behouden en gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing van de erven.

Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

Het voornemen gaat uit van het gebruik van de bestaande bebouwing, er is geen sprake van nieuwbouw. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van karakteristieke Twentse bebouwing, dit wordt van belang geacht onder meer vanwege het feit dat het wordt gezien als beeldbepalende bebouwing. De landschappelijke inpassingen zorgen onder meer voor het behoud van het landschap, door het zoveel mogelijk open houden van het erf. Daarnaast wordt de singels langs de oprijlaan versterkt door de bestaande eiken te vervangen door kastanjes. Voor de overige landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Welstandsnota Haaksbergen

4.3.3.1 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. De nieuwbouwlocatie is gelegen in het buitengebied. Zodoende worden de criteria voor 'buitengebied' toegelicht.

4.3.3.1 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

Voor de oude graanschuur die wordt gerenoveerd en verbouwd om het geschikt te maken voor de

woonfunctie is nog geen concreet bouwplan bekend. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden de ontwerpen getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

4.3.4 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 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, geur, flora & fauna, archeologie & 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. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is en er geen andere bedrijvigheid in de omgeving plaatsvindt. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

Er wordt een nieuw geluidsgevoelig object (VAB woning) opgericht in de bestaande graanschuur. De afstand van de graanschuur en tot aan de hart van de Hegeveldweg bedraagt circa 125 meter.

Gelet op het feit dat de Hegeveldweg een zeer lage verkeersintensiteit heeft, de grote onderlinge afstand tussen de graanschuur en de Hegeveldweg en de omgeving kan worden gekenmerkt als zeer rustig buitengebied, kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

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.

Terra Agribusiness uit Ootmarsum heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek zie bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek geeft de volgende resultaten:

- De grond is voor een deel licht verontreinigd is met PAK10 en Minerale olie C10 – C40;
- Het grondwater is licht verontreinigd met Barium.

Er zijn geen concentraties in de grond en het grondwater boven de tussenwaarde aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. De hypothese 'De gehele locatie is onverdacht' dient aangenomen te worden.

5.2.3 Conclusie

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 m² 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 NO₂ en PM₁₀ 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

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tevens worden de woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van luchtkwaliteit.

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 1999 (Brzo 1999);
- 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 onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



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.

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

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 het plangebied 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

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een woning in de bestaande graanschuur. 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).

5.5.2.2 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 voorliggend geval wordt de graanschuur gerenoveerd en verbouwd ten behoeve van een woonfunctie. De functie wonen betreft geen milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook gezinszins sprake.

5.5.2.3 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 de nieuwbouwlocatie bevindt zich uitsluitend het agrarisch bedrijf aan de Broekheurnerweg 41. Het betreft een melkveehouderij die op grond van de VNG-uitgave wordt aangemerkt als: 'Fokken en houden van rundvee'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.2, waarvoor als grootste richtafstand van 100 meter geldt voor het aspect geur.

De afstand tussen de graanschuur en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf bedraagt circa 390 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor het bedrijf, aangezien woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen.

5.5.3 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 Onderzoeksresultaten geur

Binnen een straal van 1000 meter van de graanschuur bevinden zich uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft de melkveehouderij aan de Broekheurnerweg 41.

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderijen dient een vaste afstand van 50 meter tussen het agrarische bedrijf en een nieuwe wooneenheid te worden aangehouden. De onderlinge afstand tussen het agrarische bouwvlak en de locatie van de compensatiewoning bedraagt minimaal 390 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de afstandseis uit de Wgv voldaan. Gezien de ruime afstand is het eveneens te verwachten dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Omgekeerd wordt opgemerkt dat woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen. De ontwikkeling heeft hierdoor geen onevenredige invloed op de bedrijfsvoering van de intensieve veehouderij.

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.

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.

Hamabest uit Deventer heeft een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in de volgende subparagrafen behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

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 vergunningenstelsel 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.

In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied weergegeven.



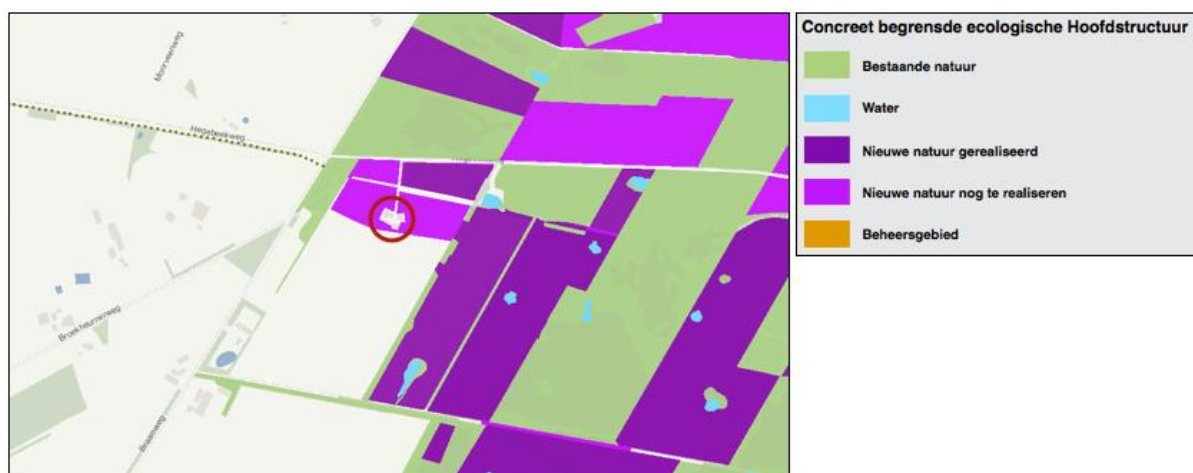
Afbeelding 5.2 Ligging van de nieuwbouwlocatie opzichte van Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Witte veen” is gelegen op een afstand van circa 125 meter.

Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de aard en omvang 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 afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



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

Het plangebied wordt omgeven door gronden die zijn aangewezen als EHS – nieuwe natuur nog te realiseren. Gezien de aard en omvang 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.

5.7.2.2 Onderzoekresultaten

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Enkele eiken zullen worden vervangen door kastanjes, wat zorgt voor een landschappelijk geheel. Naar verwachting zal het perceel in de toekomstige situatie minder verhard zijn en door de landschappelijke inpassing een grotere diversiteit aan groen hebben. Deze doelsoort zal derhalve ook geen negatief effect ondervinden in het kader van de voorgenomen activiteiten.

Fauna

De te slopen/ renoveren opstallen en de groenstructuren kunnen in potentie dienen als broedlocatie voor diverse vogelsoorten. De werkzaamheden aan de opstallen en het rooien van de groenstructuren zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen niet mogelijk is, dient vooraf onderzocht te worden of er broedgevallen aanwezig zijn. Negatieve effecten zijn, indien de bovengenoemde voorwaarden wordt uitgevoerd, niet te verwachten aangaande deze doelsoort.

Er is geen voortplantingswater binnen het plangebied aanwezig. De directe omgeving biedt een uitstekend voortplantings- en landhabitat voor verschillende soorten amfibieën (en reptielen). Er zijn geen overwinterende exemplaren aangetroffen tijdens het veldbezoek. Streng en strikt beschermde soorten worden binnen het daadwerkelijke plangebied niet verwacht.

Daarnaast is gebleken dat er geen vaste verblijfsplaatsen van beschermde zoogdieren, waaronder de vleermuizen of steenmarter, in de graanschuur aanwezig zijn. Uitsluitend de woonboerderij en de te slopen varkensschuur is in potentie geschikt voor vleermuizen danwel steenmarters.

Voordat de oude boerderij wordt gerenoveerd of de varkensstal wordt gesloopt dient een nader onderzoek te zijn voorgelegd bij de gemeente. Opgemerkt wordt dat in alle gevallen de zorgplicht in acht te worden genomen

5.7.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op gronden die beschermd zijn op basis van de Natuurbeschermingswet. Op basis van de quickscan is het mogelijk dat de oude boerderij en varkensstal dienen als potentiële verblijfsplaatsen. Voordat de oude boerderij wordt gerenoveerd of de varkensstal wordt gesloopt dient een nader onderzoek te zijn voorgelegd bij de gemeente.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

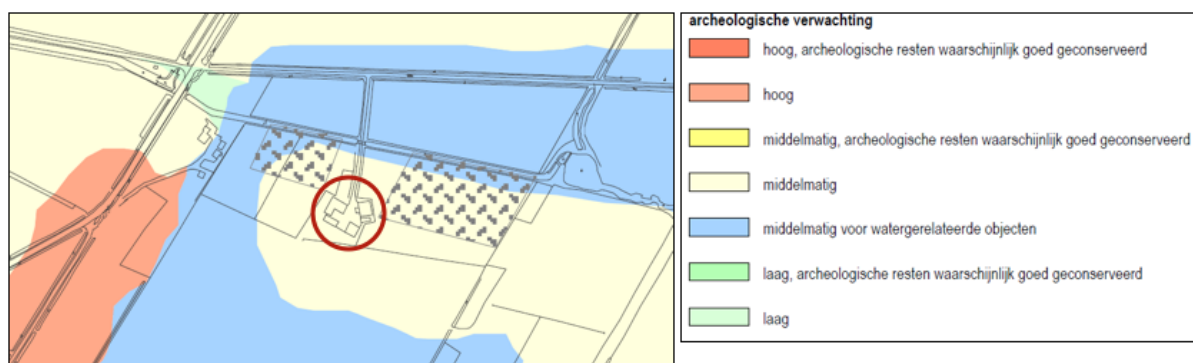
5.8.1 Archeologie

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 Onderzoeksresultaten archeologie

Een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Haaksbergen is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

Het plangebied valt op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart binnen een gebied met een middelmatig archeologische verwachting. Voor het buitengebied geldt dat voor ingrepen groter dan 5000 m² en dieper reikt dan 40 cm-mv een archeologisch onderzoek verplicht is.

In het voorliggende geval worden er geen nieuwe bodemingrepen verricht met betrekking tot de bodem. Uitsluitend wordt de bestaande graanschuur geschikt gemaakt voor bewoning. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is een archeologisch onderzoek niet vereist.

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 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied komen wel gebouwen voor die als karakteristiek kunnen worden beschouwd. Deze worden door het voornemen behouden en gerenoveerd, waardoor de cultuurhistorische waarde blijft behouden. 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 gezien de aard en omvang van de ontwikkeling de zogenaamde 'vergewisplicht' niet van toepassing. Opgemerkt wordt dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft 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 Watertoets

Het 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 er geen sprake is van waterschapsbelang. De ontwikkeling heeft geen tot een zeer beperkte invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen.

Het waterschap Regge en Dinkel geeft 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.

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 4)
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 bouwregels (Artikel 5)
In dit artikel is bepaald dat geluidsgevoelige functies enkel mogen worden gerealiseerd met in acht nemen van de hoogst toelaatbare wettelijke geluidsbelasting.
- 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 wijzigingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- Algemene procedure regels (Artikel 9)
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- Overige regels (Artikel 10)
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)

Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Buitengebied” kent burger- en VAB-woningen de bestemming

“Wonen” toe. Bij deze bestemming is in dit bestemmingsplan aangesloten. Deze bestemming is bedoeld voor het wonen al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen. Hierbij is bepaald dat er maximaal twee woningen zijn toegestaan, waarbij de bestaande inhoudsmaat als maximale inhoudsmaat (exclusief kelder) wordt gezien. Aangezien het bestaande bouwwerken betreffen is wel een bepaling opgenomen dat in geval dat er sprake is van afwijkende maatvoering deze mag worden gehandhaafd en onder bepaalde omstandigheden worden herbouwd. Gezien het feit dat de graanschuur en de oude boerderij als karakteristiek zijn aan te merken is de aanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen. Deze gebouwen mogen niet zondermeer worden gesloopt en worden vervangen. Er dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden met betrekking tot de karakteristieke hoofdvorm. Wel zijn er uitzonderingen opgenomen om de werkzaamheden met betrekking tot de renovatie van de bouwwerken en het bewoonbaar maken van de graanschuur bij recht toe te staan.

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. 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. Hoofdregel 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 het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Haaksbergen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

In het ruimtelijke overleg van 18 april 2012 is het voorliggende plan besproken. De provincie Overijssel heeft in dit overleg aangegeven te kunnen instemmen met het planvoornemen.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website 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

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Gelet op het ondergeschikte karakter van het voorliggende bestemmingsplan is ten aanzien van dit plan geen inspraakprocedure gevolgd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Advies ervenconsulent

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 Watertoets: Geen waterschapsbelang