

**GEMEENTE  
HAAKSBERGEN**

## **Bestemmingsplan**

**Bedrijventerrein De Greune,  
partiële herziening vestiging tankstation**

April 2013

Ontwerp



# Bestemmingsplan

## Bedrijventerrein De Greune, partiële herziening vestiging tankstation

Gemeente Haaksbergen  
Postbus 102  
7480AC HAAKSBERGEN

Contactpersoon gemeente Haaksbergen: dhr. H. Heukels  
Projectleider BJZ.nu: dhr. N. Broekhuis

Status: Ontwerp  
April 2013



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

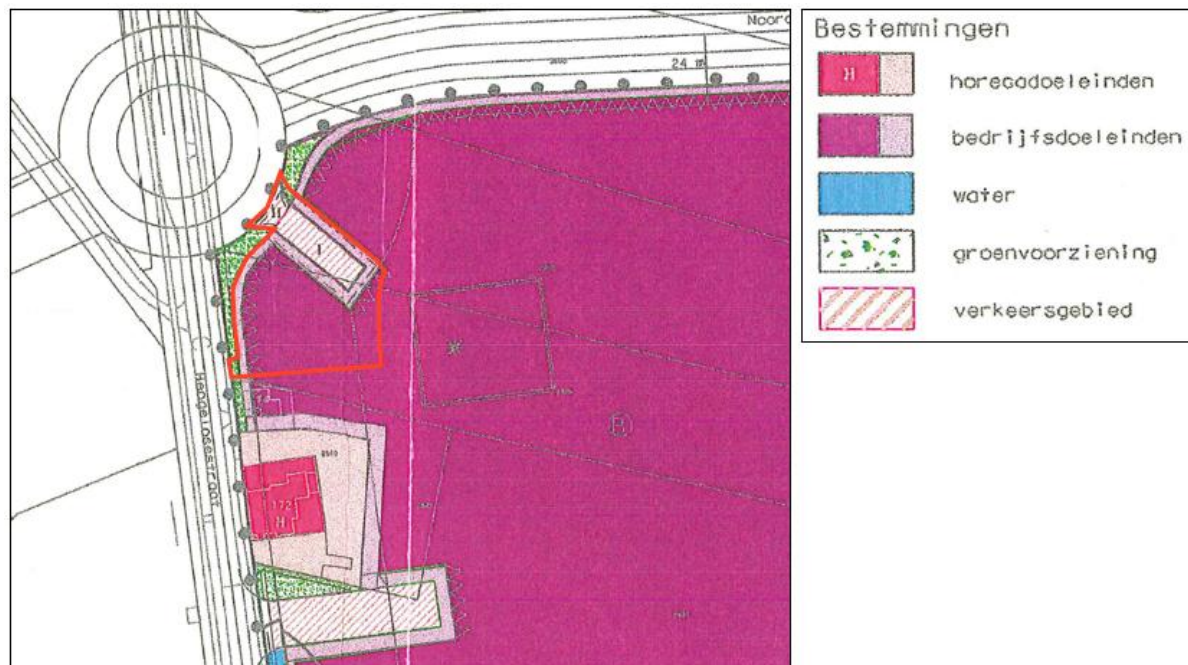
## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	5
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM.....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE</b> .....	<b>8</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE .....	8
2.2	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>10</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>18</b>
4.1	ALGEMEEN .....	18
4.2	GELUID .....	18
4.3	BODEMKWALITEIT .....	18
4.4	LUCHTKWALITEIT .....	19
4.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	20
4.6	MILIEUZONERING .....	21
4.7	FLORA & FAUNA .....	23
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	26
4.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	27
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>WATERPARAGRAAF</b> .....	<b>29</b>
5.1	VIGEREND BELEID.....	29
5.2	WATERPARAGRAAF .....	30
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING</b> .....	<b>32</b>
6.1	INLEIDING.....	32
6.2	OPZET VAN DE REGELS .....	32
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	33
6.4	HANDHAVING .....	34
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>35</b>
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>INSPRAAK EN VOOROVERLEG</b> .....	<b>36</b>
8.1	INSPRAAK .....	36
8.2	VOOROVERLEG .....	36
<b>BIJLAGEN BIJ TOELICHTING</b> .....	<b>37</b>	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	38
BIJLAGE 2	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	39
BIJLAGE 3	QUICKSCAN ARCHEOLOGIE .....	40
BIJLAGE 4	WATERPARAGRAAF: UITGANGSPUNTENNOTITIE .....	41



## 1.4 Planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein de Greune” dat is vastgesteld op 27 september 2000 door de gemeenteraad van Haaksbergen en onherroepelijk is geworden op 30 januari 2002. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Bestemmingsplan ‘bedrijventerrein de Greune’ (Bron: Gemeente Haaksbergen)

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen “Bedrijfsdoeleinden”, “Groenvoorziening” en “Verkeersgebied”. Daarnaast is de locatie aangemerkt als “Zone B” en zijn er twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Gronden met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” zijn bestemd voor de uitoefening van het ambachtelijke, groothandels-, nijverheids- of industriële bedrijf, met dien verstande dat vanwege de ligging in “Zone B” uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in de categorieën 1, 2 en 3 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Inrichtingen behorend tot categorie 3 zijn uitsluitend toegestaan indien de richtafstand, op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 50 meter. Bouwwerken ten dienste van de bestemming – niet zijnde bedrijfswoningen – mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ten aanzien van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen geldt een maximaal toegestaan bebouwingspercentage van 80% per bouwperceel. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 10 meter.

De tot “Groenvoorziening” bestemde gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, afwateringssloten, fiets- en voetpaden en berm. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Gronden met de bestemming “Verkeersgebied” zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie met de daarbij behorende berm en berm sloten, taluds, voet- en fietspaden en andere bouwwerken. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht. De bouwhoogte van deze andere bouwwerken bedraagt maximaal 10 meter. De wijzigingsbevoegdheden voorziet in de mogelijkheid om de bestemming “Verkeersgebied” te wijzigen naar de omliggende bestemmingen.

De vestiging van een verkooppunt voor motorbrandstoffen is op grond van de bedrijvenlijst, behorende bij het geldende bestemmingsplan, een bedrijfsmatige activiteit die op dit bedrijventerrein thuishoort. Echter, als gevolg van jurisprudentie moet de verkoop van motorbrandstoffen worden gezien als een vorm van

detailhandel. De vestiging van detailhandel is niet bij recht toegestaan. Het verkopen van motorbrandstoffen en goederen aan particulieren is dan ook niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Haaksbergen beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op het wateraspect.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

## Hoofdstuk 2 Huidige situatie en gewenste situatie

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op bedrijventerrein “De Greune”. Dit bedrijventerrein is gelegen aan de noordzijde van de kern Haaksbergen en heeft een oppervlakte van 6 hectare. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan kleinschalige bedrijvigheid die niet gewenst zijn in het centrum of in woongebieden. Wel gaat het om bedrijven met een relatief lage milieuklasse (maximaal categorie 3.1). Het bedrijventerrein wordt ontsloten middels één hoofdonthoofding (De Greune) op de Hengelosestraat.

Het plangebied betreft een onbebouwd perceel aan de Hengelosestraat ter hoogte van de rotonde Hengelosestraat/Noordsingel. De Noordsingel betreft een noordelijk rondweg om de kern Haaksbergen. Deze weg verbindt de Goorsestraat, Hengelosestraat en Enschedesestraat. Het deel van het traject tussen de Hengelosestraat en Enschedestraat bevindt zich nog in de realisatiefase.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de rotonde en ICT-bedrijf ‘Leppink’. Aan de oostzijde is de onthoofding De Greune gelegen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door ambulancepost ‘Ambulance oost Haaksbergen’ en aan de westzijde door de Hengelosestraat. Aan de overzijde van de Hengelosestraat bevindt zich een kleinschalig kantoorcomplex ‘Hassinkborgh’ en op enige afstand daarvan de basisschool ‘Los Hoes’. Onderstaande afbeelding omvat een luchtfoto waarin het plangebied en de directe omgeving is weergegeven.



Figuur 2.1 Ligging plangebied in de directe omgeving (Bron: Arcgis)

Het binnenstedelijk gelegen plangebied betreft een grotendeels braakliggend perceel zonder opgaande beplanting. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.700 m<sup>2</sup>. Een klein deel van het plangebied (ter hoogte van de in- en uitritten) is in gebruik als fietspad. Dit fietspad maakt onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk Twente.

In onderstaande figuur zijn een viertal straatbeelden opgenomen van de huidige situatie in het plangebied.





Figuur 2.2 Huidige situatie in het plangebied en directe omgeving (Bron: Google streetview)

## 2.2 Gewenste ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om binnen het plangebied een verkooppunt te mogen realiseren voor de verkoop van brandstoffen, overige goederen en etenswaren, alsmede het wassen van voertuigen, zowel aan particulieren als aan bedrijven.

Voor het verstrekken van motorbrandstoffen (met uitzondering van LPG) worden drie afleverzuilen, ook wel pompeilanden genoemd, gerealiseerd. Deze worden vrij centraal op het perceel gerealiseerd, zodat voldoende manoeuvreerruimte aanwezig blijft. Aan de westzijde van het perceel zijn op dit moment de kiosk en wasstraat inrichting beoogt.

Het verkooppunt wordt ontsloten middels twee toegangswegen in de vorm van een in- en uitrit op de rotonde (Hengelosestraat/Noordsingel) en een inrit vanaf de Hengelosestraat.

Het realiseren van een 5<sup>e</sup> aantakking op de bestaande rotonde vormt verkeerskundig geen belemmering. Gebleken is dat een voorsorteervak of een in- en uitrit vanaf de Hengelosestraat, vanwege de aanwezigheid van het fietspad, vanuit verkeersveiligheid niet wenselijk is. Daarom wordt er uitsluitend een inrit zonder voorsorteervak aangelegd. Hierdoor blijft het, voor zover mogelijk, een vrijliggend fietspad. De inrit wordt circa 5,8 meter breed, hiermee wordt het zodanig uitgevoerd dat het breed genoeg is voor zowel personen- als vrachtverkeer. De bestaande middengeleider op de Hengelosestraat wordt aangepast, zodat het voor vrachtwagens eenvoudiger wordt om vanaf de rotonde het tankstation via de Hengelosestraat te bereiken.

Opgemerkt wordt dat verkeer van en naar het tankstation fietsers op het fietspad voorrang moeten geven. Door de wijze waarop het tankstation wordt ontsloten alsmede de verkeerskundige inrichting wordt de verkeersveiligheid ter plaatse verzekerd.

Bij het inrichten van het perceel wordt ruimte gereserveerd voor enkele parkeerplaatsen ten behoeve van personeel en klanten van de kiosk.

## Hoofdstuk 3      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.

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1      Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. 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.

#### 3.1.2      Toetsing aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

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

## 3.2 Provinciaal beleid

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

### 3.2.1 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 hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Wat betreft economie en vestigingsklimaat wordt een vitaal en zichzelf vernieuwende regionale economie van groot belang geacht. Er moet voldoende diverse vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn voor onder meer de kennisintensieve maakindustrie en het MKB.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### 3.2.3 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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 3.2.3.1 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 enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

### 3.2.3.2 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.

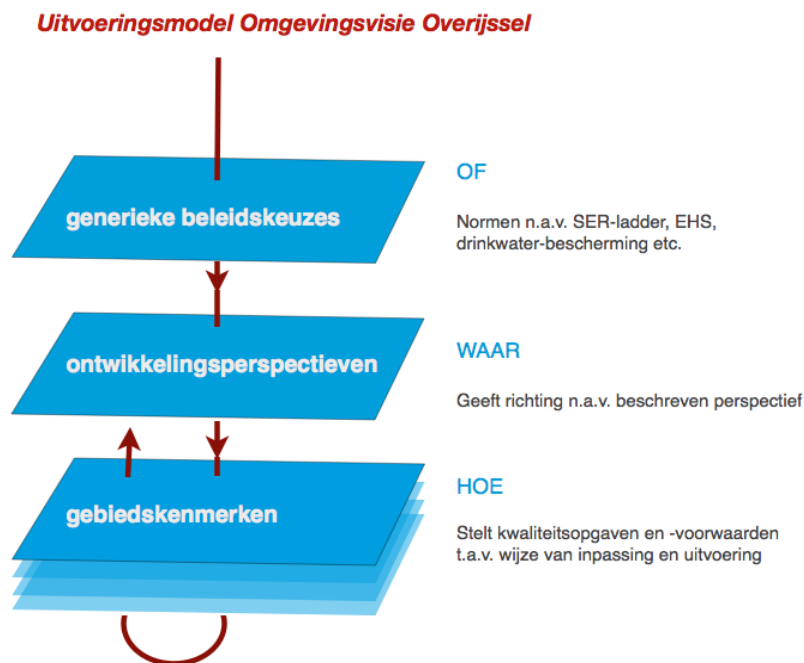
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

### 3.2.3.3 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. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

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

Figuur 3.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 ontstaat globaal het volgende beeld.

### 3.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

#### 3.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.1.3 van de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang. Op dit artikel wordt hierna ingegaan.

#### Artikel 2.1.3:

##### SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

#### Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

De ontwikkeling vindt plaats op een binnenstedelijke onbebouwde bedrijfslocatie. Van enig ruimtebeslag op de groene omgeving is derhalve geen sprake. Dit blijkt ook uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag”. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Overigens wordt opgemerkt dat in voorliggend geval sprake is van een verplaatsing van een verkooppunt en niet van nieuwvestiging.

#### 3.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Stedelijke omgeving – bedrijventerreinen. In figuur 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.2. Uittreksel Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

#### “Bedrijventerrein”

De provinciale ambitie voor dit ontwikkelingsperspectief richt zich op de bestaande bedrijventerrein en de

harde plannen. Er is ruimte voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieusom zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten.

*Toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven*

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om op een onbebouwde bedrijfslocatie een verkooppunt voor motorbrandstoffen te realiseren. Het bedrijventerrein biedt bij uitstek de mogelijkheid om een dergelijke inrichting in te passen. Dit vanwege het feit dat er geen (bedrijfs)woningen in de directe omgeving aanwezig zijn die hinder ondervinden van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten. Voor de beoordeling van het voornemen aan de milieu- en omgevingsaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling volledig in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief ‘Bedrijventerrein’.

3.2.4.1.3 *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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype “Bedrijventerrein”. In figuur 3.3. is dit weergegeven.



Figuur 3.3 De stedelijke laag: “Bedrijventerreinen”(Bron: Provincie Overijssel)

*“Bedrijventerreinen”*

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een ‘no nonsense’ karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid, hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

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

De beoogde ontwikkeling gaat plaatsvinden op een onbebouwde, langdurig braakliggende, bedrijfskavel. Het realiseren van een bedrijf op de beoogde locatie voorziet dan ook in de gewenste functie (bedrijvigheid). Geconcludeerd wordt dat het realiseren van een verkooppunt volledig in overeenstemming is met de gebiedskenmerken behorend bij de stedelijke laag en zorgt voor een versterking van de economische vitaliteit van het bedrijventerrein.

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.

**3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

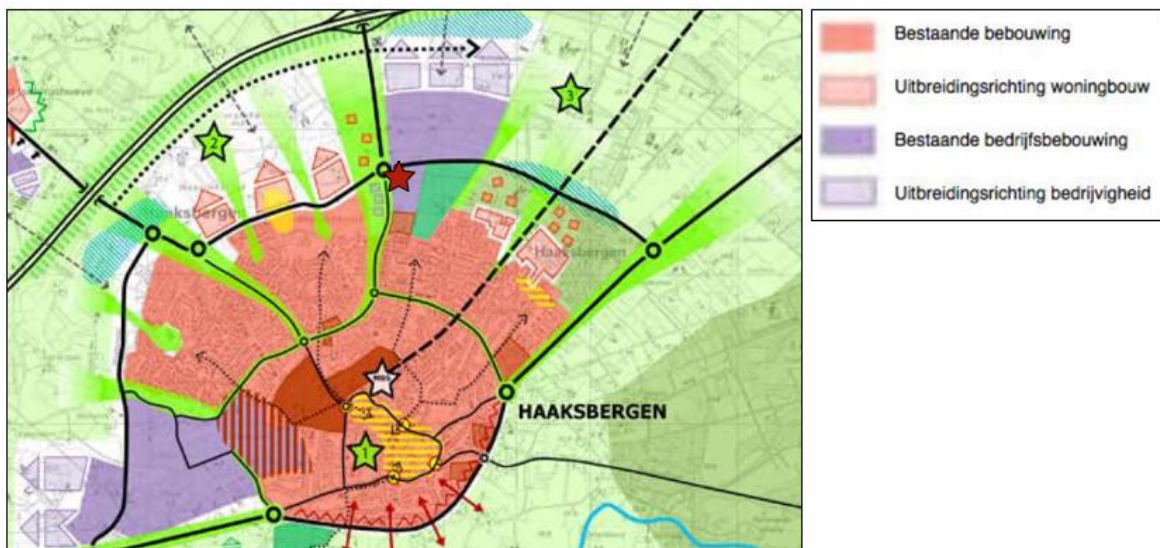
**3.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder worden de belangrijkste en relevante gemeentelijke beleidsstukken behandeld.

**3.3.1 Structuurplan 2015**

3.3.1.1 Inleiding

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, met de rode ster, de ligging van het plangebied op de structuurplankaart weergegeven.



Figuur 3.4 Uitsnede structuurplankaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

Het plangebied is gelegen in het gebied aangemerkt als ‘bestaande bedrijfsbebouwing’. Hierna wordt het thema bedrijvigheid nader beschreven.

### 3.3.1.2 Bedrijvigheid

Voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen moet ook de nodige ruimte gereserveerd worden. Een goede bereikbaarheid vanaf het hoofdwegennet is als belangrijk zoekcriterium gehanteerd. Daarbij heeft de ligging van de aansluitingen op de toekomstige N18 nadrukkelijk een rol gespeeld.

Overigens wordt in het structuurplan niet alleen ingezet op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, maar is er ook aandacht voor herstructurering. De uitvoering van de revitalisering van het meest verouderde bedrijventerrein 't Varck is hiervan een duidelijk voorbeeld. Het gebied rondom de Twentsche Kabelfabriek, de Spoelsterstraat en de Twijnerstraat verdient hierbij speciale aandacht.

### 3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het “Structuurplan 2015”

Het initiatief betreft de realisatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen op bedrijventerrein De Greune. In het structuurplan wordt het bedrijventerrein niet expliciet benoemd. Wel is het bedrijventerrein op de structuurplankaart aangegeven als bestaande bedrijfsbebouwing. Voorgenomen bedrijfsactiviteit past uitstekend op de beoogde locatie. Dit vanwege het feit dat een dergelijk bedrijf kan worden geëxploiteerd zonder dat dit leidt tot milieutechnische complicaties. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten opgenomen in hoofdstuk 4.

## **3.3.2 Bedrijventerreinenvisie Haaksbergen**

### 3.3.2.1 Algemeen

In de "Bedrijventerreinenvisie Haaksbergen", door de raad van de gemeente Haaksbergen vastgesteld op 25 november 2009, is het beleid verwoord met betrekking tot bedrijventerreinen. In de visie wordt aangegeven op welke wijze de gemeente Haaksbergen om gaat met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen ten opzichte van de bestaande bedrijventerreinen. Hierin staat het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

### 3.3.2.2 Bedrijventerrein De Greune

Dit bedrijventerrein is kleinschalig en bedoeld voor bedrijven die behoefte hebben aan kavels met een oppervlakte van 1.000 tot 2.500 m<sup>2</sup>. De kavels zijn onder meer bedoeld voor bedrijven met een lage milieuklasse. Bedrijfsactiviteiten behorend tot de categorieën 1 en 2 zijn op het bedrijventerrein zonder meer toegestaan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in sommige gevallen, bij de afwezigheid van woningen van derden, maximaal 3.1 toe te staan (maximale richtafstand 50 meter).

### 3.3.2.3 Beleidsambities

De gemeente Haaksbergen heeft in haar bedrijventerreinenvisie tevens een drietal beleidsambities verwoord, te weten:

- de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen beter benutten door het kwaliteitsniveau van deze terreinen te verhogen en te behouden;
- de ruimte op en grenzend aan de bestaande bedrijventerreinen beter benutten door de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven op de bestaande locatie te optimaliseren;
- locatie Stepelerveld ontwikkelen tot een duurzaam bedrijventerrein met een lokale functie en een optimale bereikbaarheid.

### 3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de “Bedrijventerreinenvisie Haaksbergen”

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om op een onbebouwde bedrijfslocatie een verkooppunt voor motorbrandstoffen te mogen exploiteren. De gronden binnen het plangebied liggen, sinds de aanleg van het bedrijventerrein, braak. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de economische vitaliteit van het bedrijventerrein. Daarnaast vindt er geen ruimtebeslag op de groene omgeving en is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de



bedrijventerreinvisie van de gemeente Haaksbergen.

### **3.3.3 Conclusie toetsing gemeentelijk beleid**

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het "Structuurplan Haaksbergen 2015" en de "Bedrijventerreinvisie Haaksbergen".

## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

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. Allereerst wordt er ingegaan op de milieuaspecten: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 4.2 Geluid

#### 4.2.1 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.

#### 4.2.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders om op een onbebouwde bedrijfslocatie een verkooppunt voor motorbrandstoffen (met kiosk en wasstraat-inrichting) te mogen exploiteren. Een dergelijke inrichting wordt niet gezien als een geluidgevoelig object in het kader van de Wgh. De aspecten railverkeers- en wegverkeerslawaai zijn dan ook niet van toepassing.

Wat betreft de milieubelasting van de inrichting op de omgeving (industrielawaai) wordt verwezen naar paragraaf 4.6. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect milieuzonering waarbij blijkt dat ook het aspect industrielawaai geen belemmering vormt voor de planrealisatie.

#### 4.2.3 Conclusie

Nadere toetsing in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

### 4.3 Bodemkwaliteit

#### 4.3.1 Algemeen

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

Kruse Milieu B.V. uit Geesteren heeft voor deze ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de resultaten en conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

## 4.3.2 Onderzoeksresultaten

### 4.3.2.1 Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond van BG I is zeer licht verontreinigd met cadmium;
- de bovengrond van BG II is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met koper.

In de bovengrond van BG I en in het grondwater zijn enkele zeer lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

### 4.3.2.2 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

## 4.3.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, ten aanzien van het aspect bodem, geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (industrie).

## 4.4 Luchtkwaliteit

### 4.4.1 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 onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten:

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

#### 4.4.1.1 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.

#### 4.4.1.2 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.

#### **4.4.2 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. Opgemerkt wordt dat in voorliggend geval sprake is van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De meeste consumenten rijden immers, vanwege de ligging aan het hoofdwegennet, langs het verkooppunt.

Uit de 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.

Tevens wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

#### **4.4.3 Conclusie**

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

### **4.5 Externe veiligheid**

#### **4.5.1 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);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

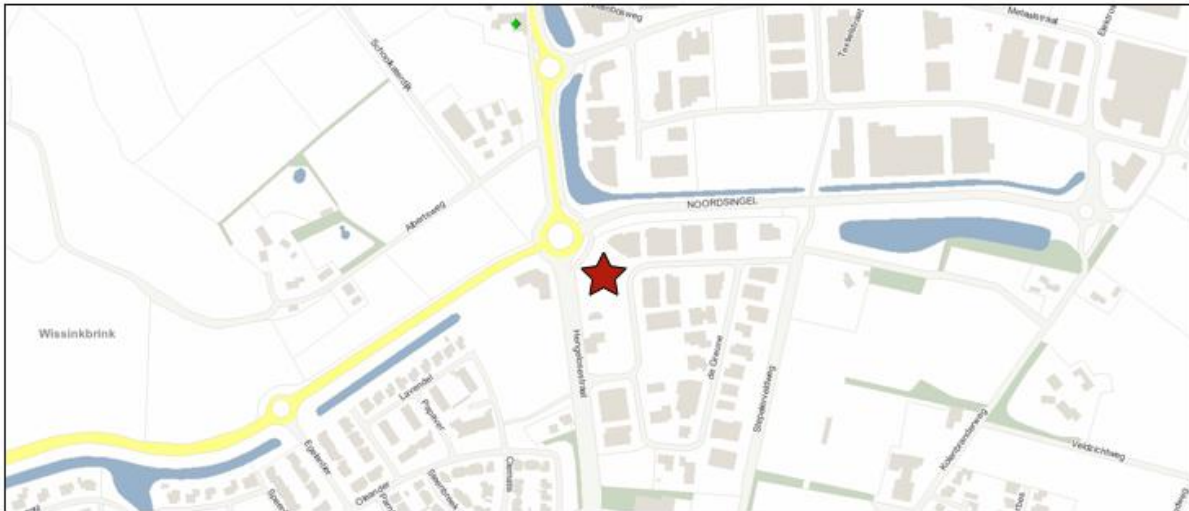
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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.

#### 4.5.2 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 afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Opgemerkt wordt dat bij het verkooppunt geen LPG zal gaan worden verkocht. Hierdoor kan voor wat betreft het aspect externe veiligheid worden volstaan met het toetsen aan de richtafstanden opgenomen in de “Bedrijven en milieuzonering” zoals opgenomen in paragraaf 4.6.

#### 4.5.4 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid.

### 4.6 Milieuzonering

#### 4.6.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van

de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

#### 4.6.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van *functiemenging* of *functiescheiding*. In dit geval is het plangebied gelegen op een bedrijventerrein. Hier is sprake van *functiescheiding*. Binnen functiescheidingsgebieden worden nog een tweetal omgevingstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied wordt beschouwd als een met een 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype “gemengd gebied” wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven:

*“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

Bij ‘gemengde gebieden’ moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Onderhavig plangebied is gelegen in een omgeving waar sprake is van functiemenging. Het plangebied zelf is gelegen op een bedrijventerrein waar verschillende vormen van bedrijvigheid voorkomen. Tegenover het plangebied is locatie ‘Hassinkborgh’ gelegen. Op deze locatie is op dit moment een kantoorlocatie en een basisschool aanwezig. Dit gebied is mede bestemd voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en een sportvoorziening. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat het plangebied is gelegen aan de Hengelsestraat. Dit betreft een stedelijke toegangsweg met een hoge verkeerintensiteit. Door de diversiteit aan functies en de hoge verkeersintensiteit op de Hengelsestraat kent het gebied al een hogere milieubelasting. Derhalve wordt gesteld dat er sprake is van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. De daarbij behorende richtafstanden zijn hieronder weergegeven.

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

#### 4.6.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met bijbehorende voorzieningen. Zoals hiervoor aangegeven wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

##### Ad 1

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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Een verkooppunt voor motorbrandstoffen met bijbehorende voorzieningen valt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (uitgave 2009), onder de inrichting “Benzineservicestations zonder LPG”. Een dergelijke inrichting wordt op basis van de VNG-uitgave aangemerkt als milieucategorie 2 bedrijvigheid. Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt, uitgaande van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, dat een afstand van 10 meter voor de aspecten geluid en geur in acht moet worden genomen. Voor het aspect gevaar dient, ondanks de ligging in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden. De afstand tussen het bestemmingsvlak van het verkooppunt en de dichtstbijzijnde milieugevoelige object (basisschool ‘Los Hoes’) bedraagt minimaal 100 meter. Opgemerkt wordt dat op kortere afstand planologische kaders (bouwvlakken) aanwezig zijn voor het realiseren van gebouwen ten behoeve van de functies: kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en een sportvoorziening. De onderlinge afstand tussen het bestemmingsvlak van het verkooppunt en de bouwvlakken bedraagt minimaal 30 meter. In voorliggend geval wordt er ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstanden.

Overigens wordt opgemerkt dat wanneer uit wordt gegaan van de gebiedstype “rustige woonwijk”, met een grootste richtafstand van 30 meter, tevens aan de gestelde afstanden wordt voldaan.

##### Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Een verkooppunt voor motorbrandstoffen met bijbehorende voorzieningen valt niet aan te merken als een milieugevoelig object. Van hinder van omliggende bedrijven is dan ook geen sprake.

#### 4.6.4 Conclusie

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

## 4.7 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.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling een Quicksan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet uitgevoerd. In

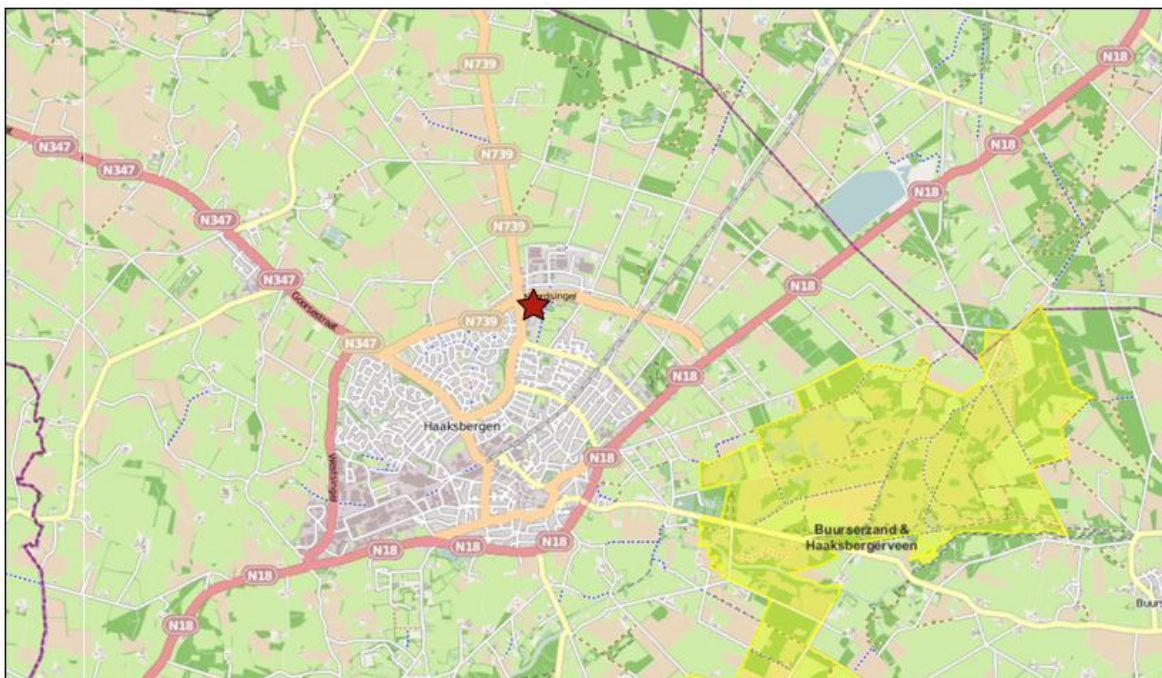
de volgende subparagrafen zijn de resultaten uit dit onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport of een toelichting op de resultaten wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

#### 4.7.1 Gebiedsbescherming

##### 4.7.1.1 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 2,3 kilometer van het plangebied bevindt zich het Natura-2000 gebied “Buursezand en Haaksbergerveen”. In figuur 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Figuur 4.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Synbiosys Alterra)

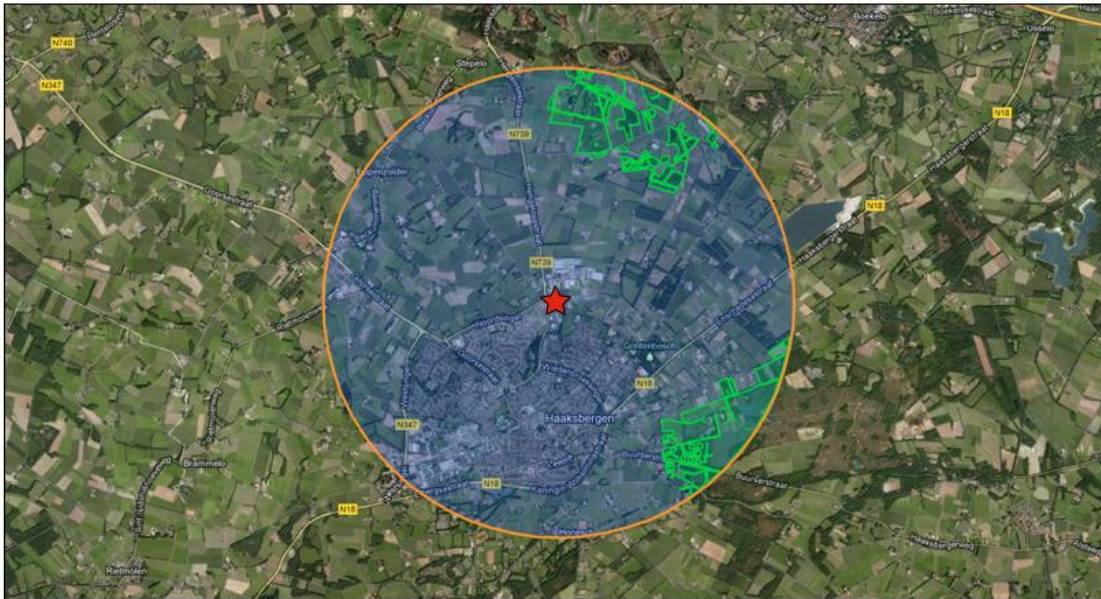
Gelet op de forse afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied en de voorgenomen schaal en aard van de activiteiten, wordt verondersteld dat voorgenomen activiteit geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied heeft. Nader onderzoek en/of het aanvragen van een natuurbeschermingsvergunning wordt niet noodzakelijk geacht.

##### 4.7.1.2 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 4.3 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de EHS weergegeven.





Figuur 4.3 Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Synbiosys Alterra)

Op ca. 2,3 km ten oosten en ten noorden van het plangebied liggen gronden die tot de EHS behoren. Het plangebied zelf ligt niet in de EHS. Vanwege de afstand tussen het plangebied en de EHS mag gesteld worden dat het plangebied ook niet in het invloedgebied van de EHS ligt. Gelet op de aard en schaal van de voorgenomen activiteit mag verondersteld worden dat uitvoering van de voorgenomen activiteit niet leidt tot aantasting van de omgevingscondities en kernkwaliteiten van de EHS.

#### 4.7.2 Soortenbescherming

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.

Er broeden geen vogels in het plangebied en er zijn flora- en faunasoorten van tabel 2-3 van de Ff-wet in het plangebied vastgesteld. Ook vormt het plangebied geen essentieel onderdeel van een beschermd leefgebied. In het plangebied zijn geen potentieel geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig en de betekenis van het plangebied als foerageergebied wordt als zeer beperkt beschouwd. De voorgenomen activiteit heeft zeer waarschijnlijk geen negatief effect op deze mogelijke functie. Het plangebied heeft geen betekenis in vliegroutes van vleermuizen en het realiseren van voorgenomen activiteit heeft ook geen negatief effect op mogelijke direct naast het plangebied gelegen vliegroutes. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk gevonden.

#### 4.7.3 Conclusie

Het initiatief heeft geen invloed op gebieden die aangemerkt zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet of de EHS. Op basis van de gesteldheid en kenmerken van het plangebied wordt nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van flora- en fauna niet noodzakelijk geacht.

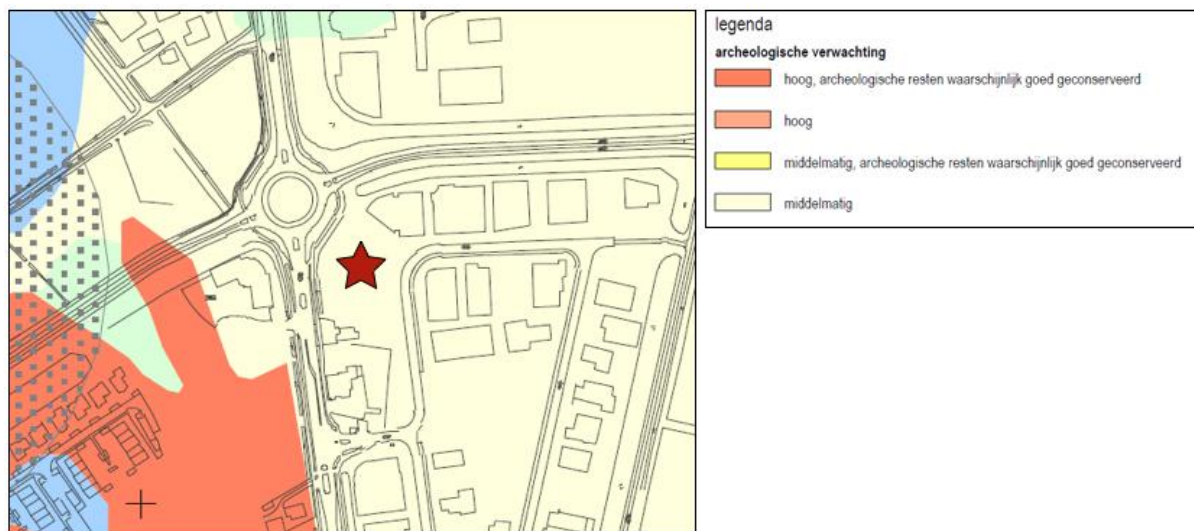
## 4.8 Archeologie & cultuurhistorie

### 4.8.1 Archeologie

#### 4.8.1.1 Algemeen

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

Bureau Raap heeft voor het grondgebied van de gemeente Haaksbergen een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 4.4.



Figuur 4.4 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Haaksbergen)

#### 4.8.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

Het bewuste plangebied is gelegen in een gebied met een middelmatig archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat wanneer sprake is van bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 250 m<sup>2</sup>, én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 40 centimeter –Maaiveld, de mogelijke archeologische waarden nader dient te worden onderzocht.

Vanwege het feit dat de oppervlakte van de ontwikkeling groter is dan 250 m<sup>2</sup> is door Hamaland Advies een quickscan archeologie uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van de quickscan opgenomen. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

#### Resultaten quickscan archeologie

Op grond van de controleboringen, blijkt dat de veronderstelling dat de bodembouw grotendeels geroerd is bij de aanleg van het industrieterrein, juist is. Met uitzondering van boring 1 (een intacte veldpodzol) is in alle boringen een volledig tot in de top van de C-horizont geroerd bodempakket aangetroffen. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen. Vanwege het grotendeels ontbreken van een intact bodemprofiel en het ontbreken van archeologische indicatoren, bestaat geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek. Geadviseerd wordt om het terrein vrij te geven voor de ontwikkeling.

## 4.8.2 Cultuurhistorie

### 4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld 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.

### 4.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas van Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn er geen cultuurhistorische waarden aan de orde, hiermee vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering.

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

### 4.9.1 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.

### 4.9.2 Onderzoek

Op basis van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling in het plangebied aan te merken als; *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

In het geval van een bestemmingsplan is bij een overschrijding van onderstaande drempelwaarden, zoals genoemd in de D-lijst, sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit.

- 2.000 woningen;
- ontwikkelgebied van 100 hectare; of
- een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m<sup>2</sup>.

Het realiseren van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met bijbehorende voorzieningen wordt over het algemeen niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij een oppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de locatie op een bedrijventerrein en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit is bekrachtigd in de voorgaande omgevings- en milieuparagrafen.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-plichtig is.

## Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

### 5.1 Vigerend beleid

#### 5.1.1 Europees beleid

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.

#### 5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

#### 5.1.3 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.

#### 5.1.4 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 beheersgebied 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.

## 5.2 Waterparagraaf

### 5.2.1 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).

### 5.2.2 Watertoetsproces

#### 5.2.2.1 Algemeen

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "Normale procedure" van toepassing is. De bij deze procedure behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Hieronder wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

#### 5.2.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

##### *Algemeen*

Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied.

##### *Grondwater*

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op

grondwateroverlast kleiner wordt. Bij het bouwplan zal tevens rekening worden gehouden met de vereiste maatregelen, onder meer in de vorm van vloeistofdichte vloeren.

#### *Oppervlaktewater/Hemelwater*

Planologisch gezien brengt de ontwikkeling geen toename van verhard oppervlak met zich mee. Dit vanwege het feit dat op basis van het geldend bestemmingsplan reeds mogelijk is om het perceel grotendeels (80%) te bebouwen. Echter wordt het schone hemelwater uitsluitend afkomstig van de luifel afgevoerd naar de nabijgelegen sloot. Hemelwater dat in contact is geweest met het verharde terrein dient, overeenkomstig het afvalwater, te worden afgevoerd. Gesteld wordt dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater wordt middels het gescheiden rioolstel via het vuilwaterriool afgevoerd naar de RWZI. Het terreinwater wordt, met tussenkomst van een slib- en olieafscheider, via het riool afgevoerd.

## Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

### 6.1 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.

### 6.2 Opzet van de regels

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 is ingegaan op 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is sinds die 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.

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. algemene afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 6.2.1 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.

#### 6.2.2 Bestemmingsregels

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

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 6.3 wordt de bestemming nader toegelicht.



### 6.2.3 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 procedureregels (artikel 8)  
In dit artikel worden de algemene procedureregels beschreven. In dit artikel is de voorbereidingsprocedure voor het stellen van een nadere eis opgenomen.

### 6.2.4 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.

## 6.3 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. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

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 en wordt de regels nader beschreven.

### Artikel 3 ('Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen')

Dit bestemmingsplan is opgesteld om op een onbebouwde bedrijfskavel een verkooppunt voor motorbrandstoffen met autowasinrichting en kiosk te mogen realiseren. Gezien deze specifieke functie is ervoor gekozen om de bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen' te hanteren.

Binnen deze bestemming is het mogelijk om motorbrandstoffen (met uitzondering van LPG) te verkopen alsmede dat er ruimte wordt geboden voor een autowasinrichting en een kiosk. In de kiosk mag detailhandel in weggebonden artikelen alsmede onzelfstandige horeca plaatsvinden. Zelfstandige detailhandel of zelfstandige horeca ter plaatse is niet toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen dat de gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De bouwhoogte en de bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de

verbeelding is aangegeven. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan. Wel zijn er nadere eisen gesteld aan de bouwhoogten.

#### **Artikel 4 ('Verkeer')**

Bij het bestemmen van de inrit en in- en uitrit ten behoeve van het verkooppunt voor motorbrandstoffen is uitgegaan van de gemeentestandaard. De gemeentelijke standaard gaat uit van het toekennen van de bestemming ‘Verkeer’ aan wegen die hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie vervullen.

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor wegen met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en uitingen van beeldende kunst met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde. Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer ten hoogste 10 meter bedraagt. De bouwhoogte van uitingen van beeldende kunst mag niet meer dan 5 m bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet hoger zijn dan 2,5 meter.

### **6.4 Handhaving**

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van buurman en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

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 mogelijk vooraf maar in ieder geval 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 7 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 het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Haaksbergen. Hierin wordt 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 8      **Inspraak en vooroverleg**

### **8.1      Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is besloten om geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

### **8.2      Vooroverleg**

#### **8.2.1      Rijk**

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft bij brief van december 2011 (kenmerk IENM/BSK-2011/168837) kenbaar gemaakt dat met het Rijk, bij de voorbereiding van besluiten, alleen overleg hoeft te worden gevoerd indien één van de 13 nationale belangen in het geding zijn, die zijn omschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze herziening van het bestemmingsplan behoort niet tot de rijksbelangen die in de structuurvisie zijn omschreven. Het voeren van een vooroverleg met het Rijk is derhalve niet noodzakelijk.

#### **8.2.2      Provincie Overijssel**

Het plan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegestuurd.

#### **8.2.3      Waterschap Regge en Dinkel**

Op 2 januari 2013 is voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl>. Het resultaat hiervan is dat de normale procedure geldt. Het plan is in het kader van het vooroverleg naar het waterschap toegestuurd.

## Bijlagen bij toelichting

**Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 2      Quickscan flora en fauna**

**Bijlage 3      Quickscan archeologie**



**Bijlage 4 Waterparagraaf: uitgangspuntennotitie**