



GEMEENTE
HAAKSBERGEN

Bestemmingsplan

Buitengebied, partiële herziening Beltshofweg 18

November 2013

Onherroepelijk



Bestemmingsplan

“Buitengebied, partiële herziening Beltshofweg 18”

Gemeente Haaksbergen
Postbus 102
7480AC HAAKSBERGEN

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

Status: Onherroepelijk
November 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	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	GEUR	31
5.7	FLORA & FAUNA	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
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	42
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	43
9.1	VOOROVERLEG	43
9.2	INSPRAAK.....	43
9.3	ZIENSWIJZE	43

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	44
BIJLAGE 1 AANVRAAG VAB-ONTWIKKELING.....	45
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	47
BIJLAGE 4 WATERTOETS: STANDAARD WATERPARAGRAAF	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

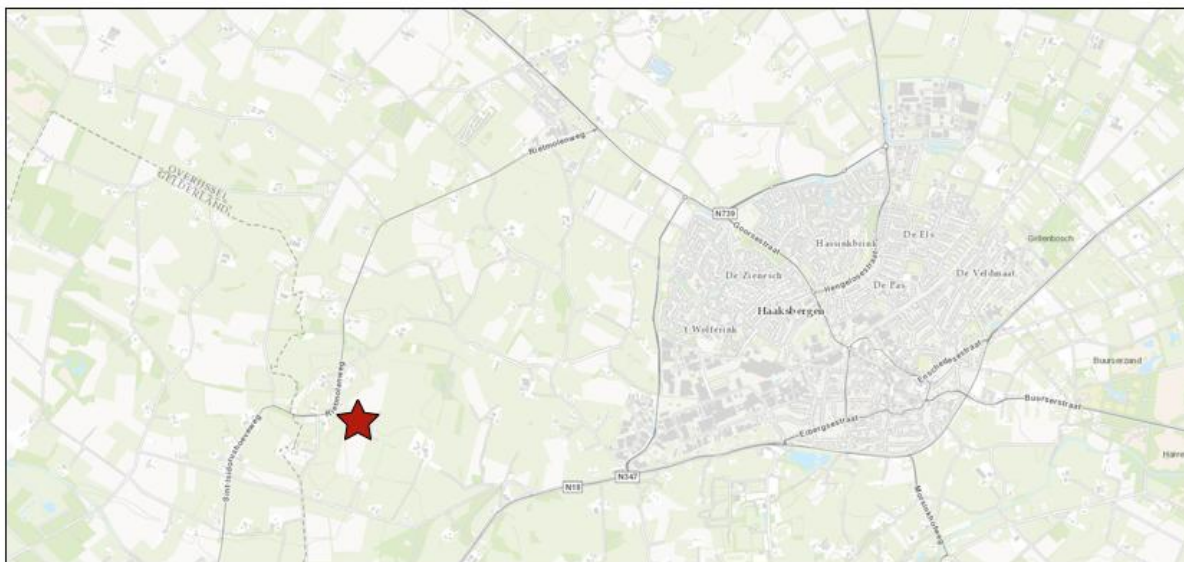
Op het perceel aan de Beltshofweg 18 in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen wordt een melkrundvee- en varkenshouderij geëxploiteerd. Daarnaast worden er op het bedrijfsperceel sinds enkele jaren ook kwekerijactiviteiten ten behoeve van de sierteelt uitgevoerd. Op het perceel zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig die nog functioneel ten behoeve van het agrarisch bedrijf worden gebruikt. Het achterhuis, dat voorheen werd gebruikt voor het huisvesten van rundvee, en een deel van de oude varkensstal hebben in de afgelopen jaren echter hun agrarische functie verloren.

Initiatiefnemer is voornemens om, met toepassing van het VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing), het karakteristieke achterhuis te verbouwen tot bedrijfswoning en een deel van de oude vrijgekomen varkensschuur te hergebruiken als werktuigenberging en opslagruimte ten dienste van de kwekerij. Een gemeentelijke randvoorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het verzoek is dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk dient te worden verbeterd. Middels het landschappelijk inpassen van het geheel en het in oude staat herstellen van het achterhuis wordt hier invulling aan gegeven. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan een beperkte uitbreiding van de kwekerijgronden mogelijk.

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 Beltshofweg 18 in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. In afbeelding 1.1 is een topografische kaart opgenomen waarin de ligging van het plangebied ten opzichte van het dorp Haaksbergen is weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van het dorp Haaksbergen (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Beltshofweg 18” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0158.BP1102-0003) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 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.

Binnen het plangebied mogen, vanwege het feit dat er een agrarisch bouwperceel aanwezig is (AB 1), bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het betreft een flexibel bouwperceel, wat inhoudt dat de exacte begrenzing van het bouwperceel niet vastligt. Wel worden hier voorwaarden aan gesteld, waaronder de voorwaarde dat de totale omvang van een bouwperceel niet meer dan 1 hectare mag bedragen.

Opgemerkt wordt dat Raad van State uiteindelijk de agrarische bestemming heeft vernietigd, met uitzondering van de agrarische bouwpercelen. Hierdoor geldt voor wat betreft de agrarische cultuurgronden het bestemmingsplan uit 1981.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de gemeente Haaksbergen op dit moment bezig is het met actualiseren van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In de volgende subparagraaf wordt nader op het in procedure zijnde bestemmingsplan ingegaan.

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 1.2 is een uitsnede van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin globaal weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2 Uitsnede ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen" (Bron: Gemeente Haaksbergen)

De gronden onderdeel uitmakend van het agrarisch erf hebben de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. Gronden met deze bestemming mogen onder meer worden gebruikt voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, bed & breakfast en stalling van o.a. caravans in bestaande bebouwing. Op het bestemmingsvlak is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding –afwijkende maatvoering 2’ opgenomen. Vanwege de aanwezigheid van deze aanduiding mag de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 1 hectare bedragen.

In de bouwregels is bepaald dat een bouwwerk uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf, hierbij dient rekening te worden gehouden met het beginsel van bebouwingsconcentratie. Binnen het bestemmingsvlak mogen gebouwen, één bedrijfswoning (met aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de bouwregels zijn nadere maatvoeringseisen gesteld ten aanzien van onder meer de bouwhoogtes, oppervlakten en inhoudsmaten.

Binnen het plangebied is een gasleiding gelegen. Ter plaatse van deze leiding is de dubbelbestemming ‘Leiding’ opgenomen. In de gebruiks- en bouwregels zijn nadere eisen gesteld om zodoende de veiligheid te kunnen waarborgen en de gronden vrij te houden van bebouwing (i.v.m. onderhoudswerkzaamheden). Daarnaast zijn er twee gebiedsaanduidingen aanwezig, te weten de ‘Reconstructiewetzone – verweingsgebied’ en de ‘Luchtvaartverkeerzone’. De gebiedsaanduiding ‘Luchtvaartverkeerzone’ is opgenomen ter bescherming van de laagvliegroute van defensie. Daarnaast is op basis van de gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone – verweingsgebied’ bepaald welke afwijkingmogelijkheden er ter plaatse toegestaan zijn.

Op basis van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om het voornemen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

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 milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschapskarakteristiek

Het plangebied aan de Beltshofweg is gelegen in een gebied dat kan worden getypeerd als een “Oude hoevenlandschap”. Dit landschap is ontstaan nadat complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door kleinschalige en individuele opbouw van erven in het landschap. Echter zijn door de schaalvergroting van de agrarische sector veel houtwallen, singels en bos- en heidepercelen verdwenen. Voorgenoemde veranderingen in het landschap zijn in onderstaande afbeelding goed waarneembaar.



Afbeelding 2.1 Topografische kaarten van het plangebied en omgeving uit 1900, 1950 en 2000 (Bron: Provincie Overijssel/Kadaster)

Tegenwoordig vormt de agrarische bedrijvigheid vormt nog steeds de hoofdfunctie in het gebied. In ondergeschikte mate komen er in de omgeving solitair gelegen woonpercelen voor.

2.2 Het plangebied

Het plangebied is functioneel ingericht en in gebruik ten behoeve van de agrarische- en kwekerijactiviteiten. Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door agrarische cultuurgronden en gronden onderdeel uitmakend van de kwekerij. Aan de zuidzijde wordt het plangebied gegrensd door de Beltshofweg. Op korte afstand stroomt, ten noordoosten van het plangebied, de Markveldse beek. Aan weerszijden van het plangebied zijn agrarische erven gelegen, te weten aan de Beltshofweg 14 en de Rietmolenweg 47a.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen met waarin het plangebied, centraal gelegen op de luchtfoto, en de directe omgeving wordt weergegeven.



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

Op het erf zijn op dit moment een vijftal gebouwen ten dienste van het agrarisch bedrijf aanwezig. De bebouwing op het erf, met een gezamenlijk oppervlakte van circa 1.740 m², bestaat uit een woonboerderij, een garage, een wagenberging en twee stallen. Met uitzondering van delen van het achterhuis zijn er op het erf geen karakteristieke waarden aanwezig. Het achterhuis is gebouwd in 1878 en werd gebruikt voor het huisvesten van rundvee. In 1985 is een deel van het achterhuis met vergunning verbouwd tot woning. Het achterhuis is voor een deel aan te merken als karakteristiek. Dit betreffen enkele aanwezige elementen in de achter- en zijgevel zoals de kleine stalramen, de ronde ramen, de dichte niendeur (hoofdingang van boerderijen ten behoeve van o.a. hooiwagens), kleine deuren en dichte gevel. Onder het achterhuis is nog een mestkelder aanwezig. De op het erf aanwezige varkensstal is op dit moment deels niet als zodanig in gebruik.

De bestaande kwekerijgronden (sierteelt) hebben gezamenlijk een omvang van circa 0,88 hectare. In afbeelding 2.3 zijn foto's van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.3 Foto's van de kwekerij en de bebouwing binnen het plangebied

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Inleiding

Het plan maakt gebruik van 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 Vrijkomende Agrarische Bebouwing (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.

Het Oversticht heeft bekeken of in voorliggend geval sprake is van een karakteristiek object. De aanwezige elementen in de achtergevel zoals kleine stalramen, ronde ramen, de dichte niendeur, de kleine deuren en de dichte gevel van het achterhuis zijn aan te merken als karakteristiek. Daarom is het mogelijk om het achterhuis om te vormen ten behoeve van een woonfunctie.

Countus accountants + adviseurs uit Markelo heeft een officiële aanvraag ingediend voor deelname aan de VAB-regeling. In bijlage 1 van deze toelichting is de aanvraag opgenomen. Op basis van deze aanvraag heeft de gemeente Haaksbergen besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen.

3.2 Gewenste ontwikkeling

3.2.1 Gewenste indeling

Op het perceel zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig die nog functioneel ten behoeve van het agrarisch bedrijf worden gebruikt. Het achterhuis en een deel van de oude varkensstal hebben in de afgelopen jaren echter hun agrarische functie verloren.

Middels toepassing van het VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) is initiatiefnemer voornemens de vrijgekomen agrarische bebouwing een nieuwe invulling te geven. Van belang bij de ontwikkeling is het behoud van de traditionele opbouw van het erf, die kenmerkend is voor de streek, evenals het waardevolle ensemble van gebouwen.

Het karakteristieke achterhuis wordt gerenoveerd en verbouwd tot bedrijfswoning. De bewoners van de bedrijfswoning zullen, net als in de huidige situatie, de kwekerijactiviteiten ter plaatse uitvoeren. Bij het renoveren van het achterhuis zullen de authentieke eigenschappen zoveel mogelijk worden behouden danwel worden teruggebracht. De bestaande boerderij, zonder karakteristieke waarde, blijft overeenkomstig de huidige situatie behouden. Wel wordt de ondergrondse mestkelder verwijderd.

De oude varkensschuur, die zich recht tegenover het achterhuis bevindt, wordt opgeknapt. Daarnaast wordt de schuur deels geschikt gemaakt om te dienen als werktuigenberging en opslagplaats ten behoeve van de kwekerijactiviteiten.

Tot slot worden de gronden die in gebruik zijn ten behoeve van de kwekerij beperkt uitgebreid. Deze uitbreiding, met een oppervlakte van circa 0,25 hectare, vindt plaats aan de achterzijde van de bestaande kwekerijgronden. Opgemerkt dat er sprake is van openluchtteelt en er geen aanvullende voorzieningen (kassen/tunnels) worden gebouwd.

In afbeelding 3.1 is met de rode omlijning het achterhuis weergegeven. Met de blauwe en gele omlijning zijn respectievelijk de oude varkensstal en de uitbreiding van de kwekerijgronden aangegeven.



Afbeelding 3.1 Gewenste ontwikkelingen op het erf

Een gemeentelijke randvoorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het verzoek is dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk dient te worden verbeterd. Middels het landschappelijk inpassen van het geheel en het in oude staat herstellen van het achterhuis wordt hier invulling aan gegeven. In de volgende subparagraaf wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het geheel.

3.2.2 Landschappelijke inpassingen

In 2011 heeft de initiatiefnemer op vrijwillige basis een groenstrook met een lengte van 70 meter en een breedte van 5 meter aangeplant. Daarnaast zijn destijds zes hoogstambomen (2 appel-, 2 peren- en 2 pruimbomen) op het voorerf ingeplant. Hiermee is destijds het erf al op een adequate en landschappelijk verantwoorde wijze op een ingepast in de omgeving.

Vanwege de uitbreiding van de kwekerijgronden dient er, op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), aanvullend in de groene omgeving te worden geïnvesteerd. Om aan deze voorwaarde te voldoen worden twee nieuwe beplantingsstroken aangelegd. De eerste beplantingsstrook wordt aan de noordzijde van het bedrijf aangelegd. Aan de zuidzijde van het bedrijf wordt de tweede beplantingsstrook aangelegd. In totaal worden er circa 575 nieuwe bomen en struiken aangeplant. De investeringen in de verbetering van de groene omgeving door landschappelijke inpassingen zijn weergegeven in afbeelding 3.2.

Bij het inplanten zal gebruik worden gemaakt van inheemse beplanting zoals Hazelaar, Meidoorn, Veldesdoorn, Georde wilg en Liguster. Door de investering in de groene omgeving wordt het erf en de kwekerijgronden beter ingepast in de omgeving.



Afbeelding 3.2 Inrichtingsschets met betrekking tot het plangebied

3.3 Verkeer en parkeren

In de bestaande situatie wordt het erf ontsloten via de Beltshofweg. Deze wijze van ontsluiting blijft in de toekomst ongewijzigd. Door de uitbreiding van de kwekerijactiviteiten zal er sprake zijn van een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen. Gezien het feit dat het een doodlopende weg betreft is er sprake van een zeer lage verkeersintensiteit. De toevoeging van enkele verkeersbewegingen per dag vormt vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering.

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woonfunctie vindt plaats op het bestaande 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 Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het 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. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

4.2.2 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.

4.2.3 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 van het erf 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).

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

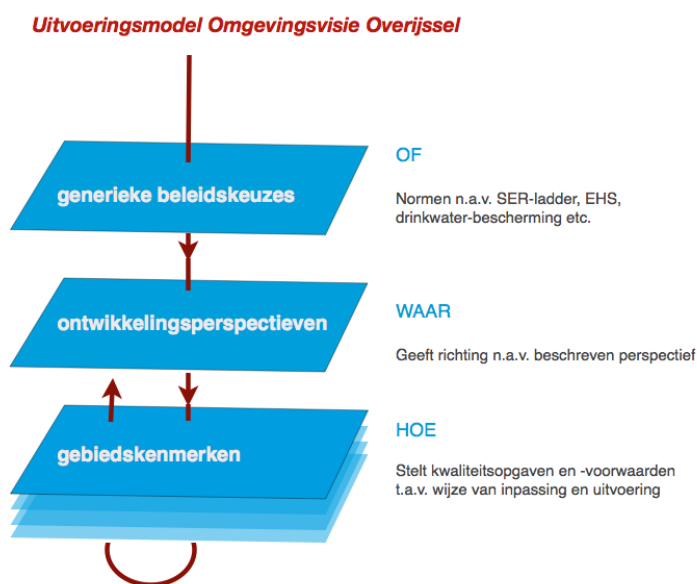
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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.

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)

4.2.5 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.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is vooral artikel 2.1.6, lid 1 van de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang.

Artikel 2.1.6, lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving'

Opgemerkt dient te worden dat bij het KGO-beleid uit wordt uitgegaan van nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving. In voorliggend geval is er echter sprake van een beperkte uitbreiding.

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

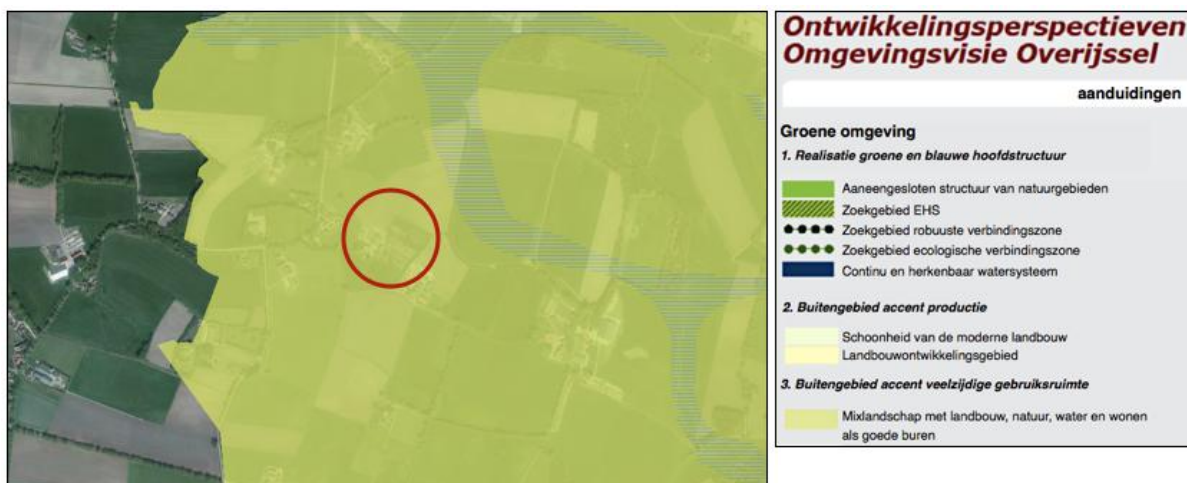
- Het behouden en versterken van karakteristieke bebouwing; het voornemen gaat uit van het behouden en renoveren van het achterhuis. Hierdoor worden de authentieke kenmerken van het typisch Twente achterhuis teruggebracht, wat ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het landschappelijk inpassen van het geheel, overeenkomstig de gebiedskenmerken behorend bij het oude hoevenlandschap, wordt er een aanzienlijke impuls gegeven aan de landschappelijke kwaliteit. Voor een beschrijving van de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.2.

Gezien bovenstaande wordt er voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving. Er wordt zuinig en zorgvuldig omgegaan met de ruimte door hergebruik van bestaande bebouwing.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die een nadere onderbouwing behoeven.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

“Buitengebied accent veelzijdige gebruikersruimte (mixlandschap)”

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruikersruimte (mixlandschap)' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor het realiseren van een woning in het achterhuis alsmede de inpassing van zowel de bestaande kwekerijactiviteiten alsmede de gewenste uitbreiding hiervan. De gebiedskenmerken behorend bij het mixlandschap verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Door het renoveren van het achterhuis en het landschappelijk inpassen van het geheel in het kader van het KGO-beleid vindt er juist een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Van aantasting van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven of het woon- en leefklimaat van omwonenden is in voorliggend geval geen sprake. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingsperspectieven zich niet verzetten tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstypen "Dezandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



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

“Dekzandvlakte en ruggen”

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4. wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Oude hoevenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is rekening gehouden met het advies van Het Oversticht en de landschappelijke kenmerken behorend bij het oude hoevenlandschap. Met de investeringen in de groene omgeving wordt vooral getracht de kleinschaligheid in het landschap alsmede de accentuering van de dragende structuren te bevorderen. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.2. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal en economisch vitaal houden van het landelijk gebied.

3. De 'Stedelijke laag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

4. De 'Lust- en leisurelaag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.6 **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 landbouwontwikkelingsgebied, 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 hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Het voornemen is passend in een verwevingsgebied en leidt niet tot een beperking van overige functies die in het gebied voorkomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hier wordt geconcludeerd dat de gebiedszonering zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.7 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 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast is het voornemen in overeenstemming met 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 beide regelingen weergegeven. In dit geval wordt uitsluitend op het VAB beleid ingegaan aangezien het Rood voor Rood-beleed in dit geval niet van toepassing is.

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.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het VAB beleid

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaksbergen. De vrijgekomen gebouwen zijn ouder dan drie jaar en zijn in gebruik geweest ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. De gebouwen zijn vergund en dit bestemmingsplan maakt geen groter bouwblok mogelijk. Vanwege het feit dat het achterhuis als karakteristiek is aan te merken mag het worden omgevormd ten behoeve van een nieuwe woonfunctie. De voormalige varkensschuur mag op basis van het VAB-beleid worden hergebruikt ten dienste van de kwekerijactiviteiten. Er wordt geen bebouwing gesloopt aangezien de overige gebouwen, die niet zijn meegenomen in het kader van het VAB-beleid, overeenkomstig de huidige situatie (agrarische bedrijvigheid) zullen worden voortgezet. De gemeente Haaksbergen heeft de ontwikkeling reeds getoetst aan de beleidskaders en besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het voornemen. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het VAB beleid.

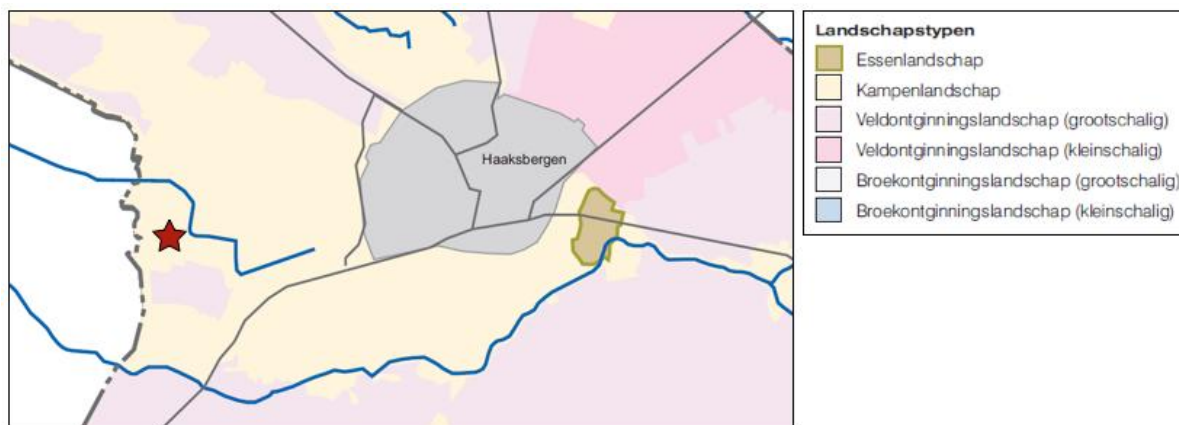
4.3.2 Landschapsonwikkelingsplan Haaksbergen & Hof van Twente

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



Afbeelding 4.6 Uitsnede Landschapsontwikkelingsvisie (Bron: gemeente Haaksbergen)

Kampenlandschap

Waar het kampenlandschap onderdeel is van het ensemble, dient het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen te worden onderhouden en waar nodig hersteld. Binnen dit verdichte landschap kunnen kleinschalige vernieuwingen worden ingepast (niet-agrarische functies).

4.3.2.3 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 ontwikkeling tast de traditionele opbouw van het erf en de waardevolle ensemble van gebouwen niet aan. Middels het uitvoeren van landschappelijke inpassingen wordt er invulling gegeven aan de gewenste aanvullende kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Voor een beschrijving van de landschappelijke inpassingen wordt derhalve verwezen naar subparagraaf 3.2.2. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 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 en VAB beleid 2011 en het Landschapsontwikkelingsplan.

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 en archeologie & cultuurhistorie.

Wat betreft de agrarische bedrijfsactiviteiten is er sprake van een bestaande situatie. De milieukundige effecten van het agrarisch bedrijf op de omgeving worden daarom buiten beschouwing gelaten aangezien voor wat betreft het agrarisch bedrijf planologisch gezien geen sprake is van een wijziging. In beginsel wordt er uitsluitend in de volgende subparagrafen in gegaan op de nieuwe VAB woning. Dit vanwege het feit dat de oude varkensschuur en de uitbreiding van de kwekerijgronden niet aan te merken zijn als milieugevoelig en wat betreft milieubelastendheid niet ten aanzien van alle milieu- en omgevingsaspecten relevant zijn.

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 industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is. Wat betreft het aspect industriellawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving uitsluitend agrarische bedrijven aanwezig zijn. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het aspect milieuzonering waaronder meer getoetst wordt aan het aspect industriellawaai (geluid) aan bod komt. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

Er wordt een nieuw geluidgevoelig object (VAB woning) opgericht in het achterhuis. De afstand van het gebouw tot aan het hart van de Beltshofweg bedraagt circa 13 meter. De Beltshofweg betreft een doodlopende weg met een zeer lage verkeersintensiteit. Opgemerkt wordt dat na het erf aan de Beltshofweg 18 nog maar één erf is gelegen.

Gelet op het feit dat de Beltshofweg een zeer lage verkeersintensiteit kent 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.

Klijn Bodemonderzoek B.V. uit Oostwold heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er in de opgeboorde bovengrond lichte bijmenging met puin waargenomen;
- Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- Analytisch is in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan PCB geconstateerd;
- Analytisch zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er voor wat betreft het aspect bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande bestemmingswijziging en aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

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.

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

De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

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);
- 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.

5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

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

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

5.4.3 Plaatsgebonden risico

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

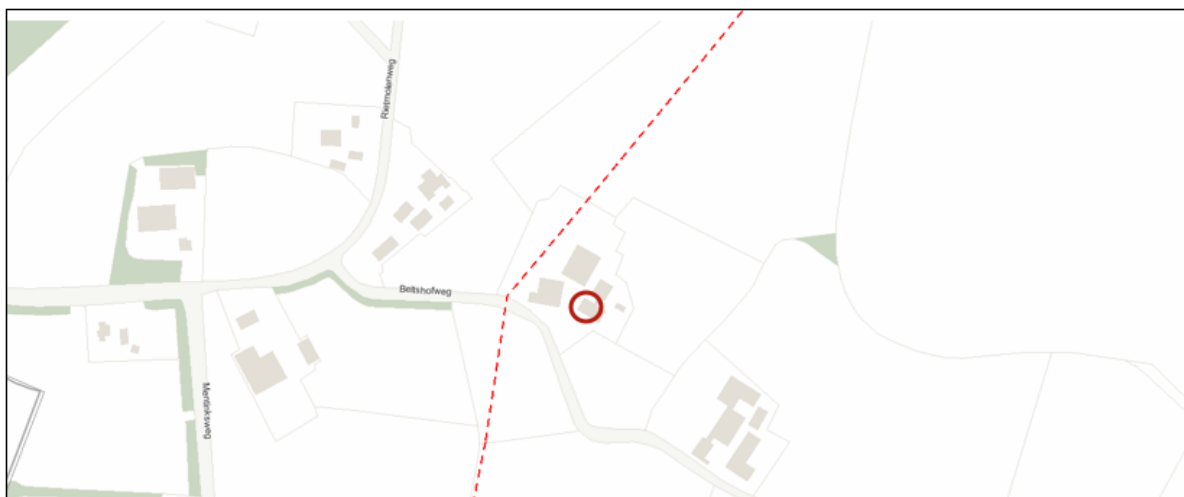
5.4.4 Groepsrisico

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

5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

5.4.5.1 Algemeen

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.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

5.4.5.2 Onderbouwing plaatsgebonden- en groepsrisico

Op korte afstand van het plangebied is een gasleiding (N-569-80-KR) van de Nederlandse Gasunie aanwezig. Ter hoogte van het projectgebied is er geen plaatsgebonden risicocontour opgenomen. Wat betreft groepsrisico wordt opgemerkt dat het aantal personen overdag niet toe neemt, immers zijn de personen in de huidige situatie al overdag aan het werk op de locatie. 's Avonds zal er wel sprake zijn van een beperkte toename van het aantal personen.

Gesteld wordt dat er momenteel sprake is van een lage bevolkingsdichtheid in het desbetreffende gebied en dat de beperkte toename van het aantal personen hier geen verandering in brengt. Daarnaast is er sprake van een ruime onderlinge afstand (45 meter) en zijn de personen die op de locatie verblijven aan te merken als personen die zelfredzaam zijn.

Gelet op het bovengenoemde is er een verantwoord evenwicht tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de veiligheidsrisico's van de buisleidingen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een *rustige woonwijk* of *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.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is gelegen in het buitengebied en derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie wonen betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

De oude varkensschuur wordt in de toekomstige situatie deels ingericht ten behoeve van de kwekerijactiviteiten. Bij bedrijfsgebouwen ten behoeve van kwekerijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de oude varkensschuur en de dichtstbijzijnde woning (Rietmolenweg 47/47a) minimaal 100 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand.

Ten aanzien van de kwekerijgronden (openluchtteelt) dient het volgende te worden opgemerkt. Kenmerkend voor de land- en tuinbouw in ons land zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn geen wettelijke bepalingen voor de minimaal aan te houden afstand tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen, gevoelige objecten als woningen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt namelijk drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting van buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Op basis van jurisprudentie wordt voor boomgaarden/ kwekerijen een richtafstand van 50 meter (spuitzone) aangehouden in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de kwekerijgronden en de dichtstbijzijnde gevoelige object (woning aan de Beltshofweg 14) circa 90 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde afstand van 50 meter.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woonfunctie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn, naast een grondverzet bedrijf, enkel agrarische bedrijven aanwezig. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan dient bij agrarische bedrijven veelal 30 meter en in uitzonderlijke gevallen 50 meter te worden aangehouden ten aanzien van het aspect geluid. In voorliggend geval bevinden zich in een straal van 50 meter rondom de nieuwe bedrijfswoning geen agrarische bedrijven van derden. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor wat betreft het aspect geluid.

Het grondverzetbedrijf is gevestigd aan de Rietmolenweg 62. Een grondverzetbedrijf is niet als zodanig opgenomen in de VNG-uitgave. Een dergelijk bedrijf kan echter het beste worden vergeleken met inrichtingen die vallen in categorie 3.1. Bij dergelijke bedrijven dient een richtafstand van 50 meter te worden aangehouden veelal voor het aspect geluid. In voorliggend geval bedraagt de onderlinge afstand circa 300 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

De nieuwe bedrijfswoning in het achterhuis is aan te merken als een nieuw geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Tussen agrarische bedrijven en bedrijfswoningen van derden dient een vaste afstand van 50 meter te worden aangehouden.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen aan de Beltshofweg 14. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het achterhuis bedraagt circa 80 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseis van 50 meter.

Opgemerkt wordt dat aan de Rietmolenweg 41a een intensieve veehouderij wordt geëxploiteerd. De afstand tussen het achterhuis en de intensieve veehouderij bedraagt meer dan 350 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde afstand en is een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

5.6.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot geurgevoelige objecten. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven.

5.7 Flora & fauna

5.7.1 Algemeen

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.

Buiting Advies uit Dieren 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.

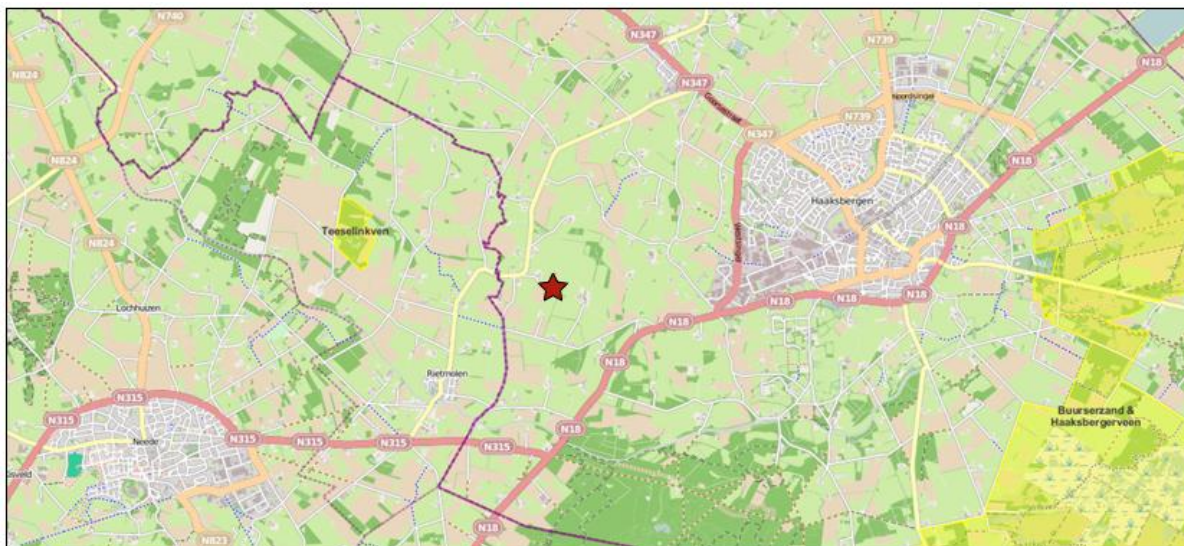
5.7.2 Gebiedsbescherming

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).

5.7.2.1 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 de Natura 2000 gebieden weergegeven.



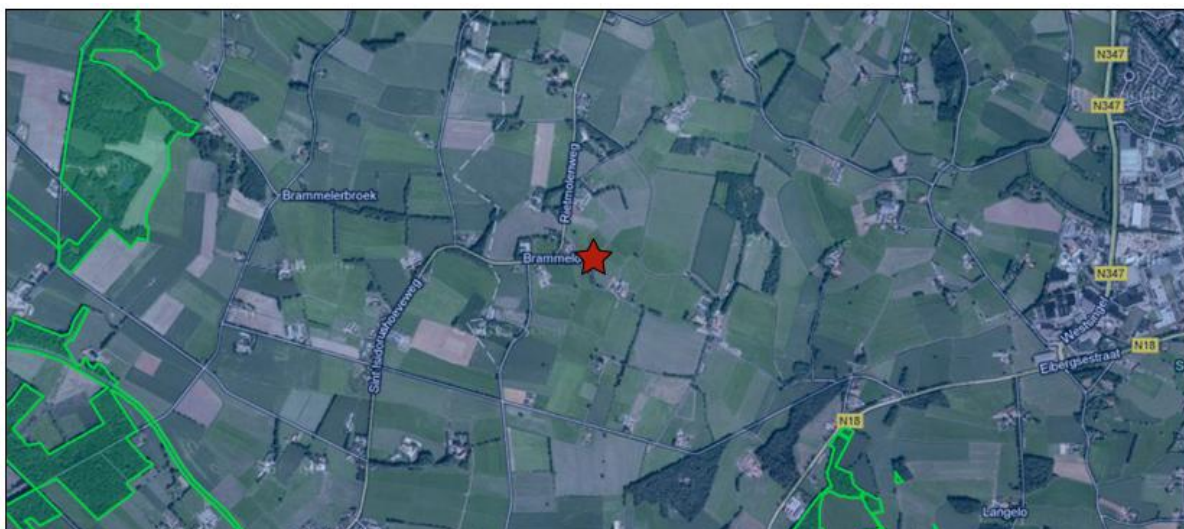
Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Teeselinkven" is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer.

Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de aard van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

5.7.2.2 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 is gelegen op 1,3 kilometer afstand van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.

Gezien de onderlinge afstand, de aard van de ontwikkeling en het tussengelegen gebied (barrièrewerking door bebouwing en infrastructuur) wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 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.

5.7.3.2 Onderzoekresultaten

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn op de te verbouwen delen van het huidige woonhuis geen beschermde plantensoorten aangetroffen. De muren welke ten behoeve van de nieuwbouw aangepast moeten worden zijn nog te 'nieuw' en bieden geen goede leefomgeving voor beschermde, vooral op muren voorkomende plantenexemplaren van tabel 1,2 en 3 van de flora en faunawet. Ook op de oorspronkelijke oude gevels van de boerderij (welke in de nieuwbouw worden opgenomen) zijn geen beschermde planten aangetroffen.

Fauna

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn geen recentelijk gebruikte jaarrond beschermde nesten aangetroffen op de te slopen delen van de boerderij. Wel bevinden zich op de oude, te behouden, kopgevels van de boerderij resten van zwaluwnesten. De resten beperken zich tot alleen aanhechting waar de nesten aan het dakbeschot hebben gezeten. Naar alle waarschijnlijkheid is er al een aantal jaren niet meer gebroed. Aanleiding hiertoe vormt het feit dat sinds enkele jaren in een van de schuren op het erf een Steenuil huist. Op het menu van Steenuilen staan, omdat deze ook gedurende de dag jaagt, onder andere vogels. Ook zit in een van de schuren op het erf een Kerkuil. De Kerkuil is een meer nachtactieve jager welke in tegenstelling tot de Steenuil incidenteel een vogel vangt.

Vleermuizen

Hoewel de oude te verbouwen deel potentieel geschikt zou zijn als zomerverblijf voor vleermuizen wordt deze momenteel te intensief gebruikt om te kunnen fungeren als zomerverblijf. Ook zijn tijdens het afgelegde veldbezoek geen sporen aangetroffen die er op wijzen dat zich in de deel vleermuizen zouden bevinden. Doordat het dak van de deel niet is afgewerkt waardoor het 's winters binnen vriest is de deel ongeschikt als winterverblijf. Ook de gierkelders zijn ongeschikt als verblijf omdat zich momenteel in de kelders nog mest bevindt.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek is het te verbouwen pand goed onderzocht. Er zijn geen sporen aangetroffen die er op wijzen dat sprake is van een vaste verblijfplaats van Steenmarter. Vaste verblijfplaatsen zijn in het algemeen goed herkenbaar aan latrines en diverse prooiresten.

5.7.4 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op gronden die beschermd zijn op basis van de Natuurbeschermingswet. Er zijn geen zwaarder beschermde soorten of sporen daarvan waar genomen in de te verbouwen woning. Nader onderzoek in het kader van de Flora en faunawet is dan ook niet noodzakelijk.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

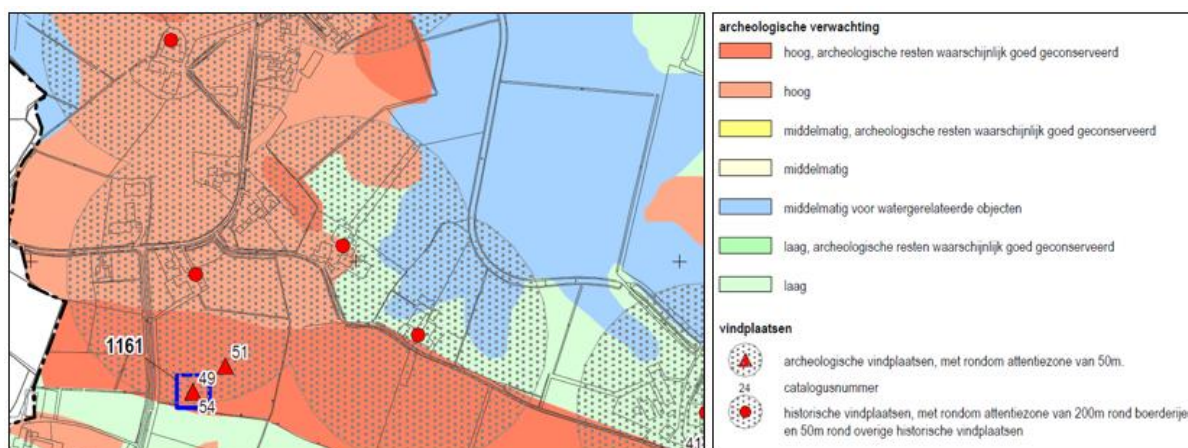
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten 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 bestaande erf valt op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart binnen een gebied met een hoge en lage archeologische verwachting. Voor het buitengebied geldt dat voor ingrepen groter dan respectievelijk 2.500 en 5.000 m² en dieper reikt dan 40 centimeter onder het maaiveld een archeologisch onderzoek verplicht is. Op het bestaande erf worden er, met uitzondering van het verwijderen van de mestkelder, geen bodemingrepen verricht. Opgemerkt wordt dat de gronden ter plaatse van de mestkelder bij de aanleg reeds zijn verstoord. Gezien het feit dat er geen bodemingrepen in ongeroerde gronden gaat plaatsvinden is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Wat betreft de uitbreiding van de boomkwekerij wordt opgemerkt dat er geen kassen of andere soortgelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Er zal uitsluitend sprake zijn van openluchtteelt.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

5.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In de omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten voor. Uitsluitend het achterhuis is vanwege de authentieke kenmerken (kleine stalramen, de ronde ramen, de dichte niendeur, kleine deuren en dichte gevel) als karakteristiek aan te merken.

Het voornemen gaat uit van het realiseren van een woonfunctie in het achterhuis. Het achterhuis wordt gerenoveerd waardoor de cultuurhistorische waarde van het pand wordt hersteld en versterkt

Geconcludeerd 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.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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 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 (tegenaan 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.

6.2 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 Watertoetsprocedure

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

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 bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en 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 6)
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 7)
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 8)
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 9)
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 10)
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- Overige regels (Artikel 11)
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.

De gemeente Haaksbergen is op dit moment bezig met de algehele herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' bevindt zich momenteel in de ontwerpfase. Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de systematiek en regels opgenomen van het in procedure zijnde bestemmingsplan. Uitsluitend daar waar nodig is maatwerk geleverd om zodoende het voornemen mogelijk te maken.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf (Artikel 3)

Functie

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, de uitoefening van een sierteeltbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt', bed & breakfast, de waterhuishouding en landschappelijke inpassing.

Bebouwingsmogelijkheden

Op de voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf en met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie. Er mogen (bedrijfs)gebouwen, twee bedrijfswoningen (met aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Bedrijfswoningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de bouwregels is het een en ander gekoppeld aan maatvoeringseisen. Daarnaast is op het achterhuis de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen om zodoende de karakteristieke elementen te beschermen.

Agrarisch met waarden – Landschap (Artikel 4)

Functie

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, de uitoefening van een sierteeltbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt', het weiden van vee en het verbouwen van gewassen anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, extensieve dagrecreatie en de instandhouding van landschapselementen.

Bebouwingsmogelijkheden

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen welke legaal aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, of die op dat moment mogen worden gebouwd, mogen worden gehandhaafd en geheel worden vernieuwd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

Leiding (Artikel 5)

Functie

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de in de strook gelegen leidingen en ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' een gasleiding.

Bebouwingsmogelijkheden

Op de voor 'Leiding' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming 'Leiding' worden gebouwd.

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. 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 voorliggend geval is op 10 maart 2013 een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Haaksbergen. Hierin is 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 periodieke overleg op 30 januari 2013 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.

9.3 Zienswijze

Binnen de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze binnengekomen. Hierna is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Inhoud zienswijze:

1. De bestaande beplantingsstrook van 5 meter breed en de aan te leggen beplantingsstrook moet doorgetrokken worden langs de kwekerij.
2. Met het bespuiten van de teeltgronden met gewasbestrijdingsmiddelen dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de stand van de wind zodat omwonenden weinig danwel geen hinder ondervinden.

Reactie gemeente:

1. De gewenste doortrekking van het beplantingsstrook langs de kwekerij is meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1 van de regels). In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de daadwerkelijke uitvoering en in standhouding van de landschappelijke inpassing is vastgelegd.
2. Het spuiten van teeltgronden met gewasbestrijdingsmiddelen wordt geregeld in het Activiteitenbesluit. Inhoudende dat in het bestemmingsplan geen nadere regels hoeven te worden opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Aanvraag VAB-ontwikkeling

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 Watertoets: Standaard waterparagraaf